

ESSAI
SUR
LA REVISION
DES
BAUX RURAUX

LOI DU 9 JUIN 1927

THÈSE POUR LE DOCTORAT

présentée et soutenue le 5 Juin 1928 à 2 h. par

HENRI PISIER

Président : M. JULLIOT DE LA MORANDIÈRE.

Suffragants : { MM. PIEDELIÈVRE.
HITIER.

PARIS

IMPRIMERIE GROU-RADENEZ

11, RUE DE SÈVRES, 11

—
1928



Digitized by the Internet Archive
in 2026

ESSAI
SUR
LA RÉVISION
DES
BAUX RURAUX

A LA MÉMOIRE
DE MA SŒUR MADELEINE

FACULTÉ DE DROIT DE L'UNIVERSITÉ DE PARIS

ESSAI
SUR
LA REVISION
DES
BAUX RURAUX

Loi du 9 Juin 1927

THÈSE POUR LE DOCTORAT

présentée et soutenue le 5 Juin 1928 à 2 h. par

HENRI PISIER

Président : M. JULLIOT DE LA MORANDIÈRE.

Suffragants : { MM. PIEDELIÈVRE.
HITIER.

PARIS
IMPRIMERIE GROU-RADENEZ

11, RUE DE SÈVRES, 11

1928

La Faculté n'entend donner aucune approbation, ni improbation aux opinions émises dans les thèses ; ces opinions doivent être considérées comme propres à leurs auteurs.



INTRODUCTION

Les nombreuses lois auxquelles a donné lieu depuis la guerre la réglementation des loyers urbains et ruraux ne présentent pas toutes un intérêt juridique bien grand, si tant est qu'une loi puisse ne pas présenter d'intérêt quand, des contingences pratiques auxquelles elle s'applique, on prend la peine de remonter aux principes généraux qu'elle met en jeu.

Certaines d'entre elles cependant méritent une attention plus grande, soit qu'elles traduisent une orientation nouvelle dans les tendances législatives, soit qu'elles développent une théorie juridique peu connue jusqu'alors, soit enfin qu'elles fassent naître entre des principes et des institutions du droit des conflits qui les font étudier sous un jour renouvelé et à des points de vue encore ignorés.

La loi du 9 juin 1927 instituant la révision de certains baux ruraux, qui n'aura qu'une application temporaire, présente précisément un intérêt très grand.

Les circonstances dans lesquelles elle vint au jour, les préoccupations législatives qu'elle révèle, la théorie de droit, devenue célèbre, de l'imprévision qui l'a

(*) Voir texte de la loi en fin du volume.

inspirée, enfin la nature même du contrat de bail à ferme qui fait l'objet de la révision instituée par la loi, ont donné à ce texte une portée théorique éminente.

Nous avons cru, qu'à côté des nombreux commentaires auxquels il avait donné lieu, il y avait place pour une étude qui tendrait à saisir et à mettre en lumière quelques-uns de ces intérêts. C'est dans cet esprit que sera conduite cette thèse.

Notre but n'est cependant pas de dégager les enseignements théoriques que cette loi renferme; il dépasserait de trop loin nos moyens de critique et de synthèse juridique. Nous avons encore moins voulu faire un commentaire pratique. Des études et des ouvrages nombreux déjà parus rendraient ce travail inutile. Nous serions en outre obligés d'aborder une foule de questions réglementaires et de procédure, qui, pour être d'une importance pratique souvent considérable, n'apportent aucun élément nouveau d'intérêt doctrinal. Nous essaierons, au contraire, de dégager dans cette loi les idées maîtresses qui, en la situant dans l'ensemble de notre législation d'après guerre, lui donnent une individualité et une originalité incontestables.

Ainsi guidés, nous chercherons à déterminer son champ d'application exact et le système normal de la révision qu'elle permet. Puis nous choisirons, parmi les difficultés que présentent son interprétation et son application, quelques-unes de celles qui ne peuvent être résolues que par une étude faite à la lumière des idées générales précédemment dégagées.

Ce faisant nous espérons qu'un intérêt théorique aussi bien qu'une certaine utilité pratique s'attacheront à cette modeste contribution à l'étude de la loi de révision des baux ruraux.

Que M. le Professeur Julliot de la Morandière, dont la direction et les précieux conseils nous ont si utilement guidé au cours de cette étude, veuille bien trouver ici l'expression de notre vive reconnaissance.

CHAPITRE PREMIER

Elaboration de la loi **Les idées maîtresses qui sont à sa base**

L'objet de ce travail est d'étudier la loi du 9 juin 1927 à la lumière d'un certain nombre d'idées et au regard d'une théorie juridique assez nouvelle : celle de l'Imprévision.

Ces idées et le moyen juridique auquel le législateur a fait appel pour les faire entrer dans le cadre de nos lois sont nouveaux en ce sens qu'ils ont été provoqués par une situation qu'un siècle de prospérité avait presque fait oublier au législateur français : un bouleversement brusque et d'une ampleur inconnue de notre vie économique.

Les lois et la jurisprudence qui sont nées de cette situation sont encore assez rares — aussi les idées et les théories qui sont à leur base sont encore quelque peu mouvantes. Chacune des lois qui sont promulguées comme chacune des sentences qui sont rendues apportent un peu plus de précision et nous instruisent sur le développement futur de cette théorie.

C'est l'étude rapide de la théorie de l'imprévision dans cette loi et des idées qui l'accompagnent et qui

en font l'intérêt que nous allons essayer de faire dans les pages qui vont suivre.

Auparavant, et pour en faciliter l'intelligence, nous donnerons l'histoire de son élaboration parlementaire.

SECTION I. — *Elaboration parlementaire.*

Origine parlementaire et circonstances de son élaboration

L'origine de la loi du 9 juin 1927 se trouve dans des initiatives prises presque simultanément à la Chambre et au Sénat.

Le 17 novembre 1925 MM. Augé et Chazal déposaient à la Chambre une proposition de loi (Doc. parl. Chambre Ann. 2087) dans ce sens, corroborée par une proposition de résolution déposée au cours de la même séance (*J. O.*, Débats n° du 18 novembre 1925) par M. Etienne Régnier (Doc. parl. Chambre 2082). Cette proposition de loi devait faire l'objet d'un rapport de M. Augé, au nom de la Commission de législation civile, déposé le 29 juin 1926 (Doc. parl. Chambre Annexe N° 3084) et d'un avis présenté par M. Duval, au nom de la Commission de l'Agriculture le 18 novembre de la même année (Doc. parl. Chambre Annexe N° 3544).

Quelques semaines après la proposition de loi faite à la Chambre, une autre proposition dans le même sens était faite au Sénat par MM. Lhopiteau, Donon, Villette-Gaté, Bouvard et Fouilloux, le 2 décembre 1925. (Doc. parl. Sénat. Annexe 532.) Elle faisait

l'objet d'un rapport de M. Morand au nom de la Commission de Législation civile, déposé le 12 novembre 1926 (Doc. parl. Sénat. Annexe N° 604) et d'un avis présenté par M. Donon au nom de la Commission de l'Agriculture le 25 novembre (Doc. parl. Sénat. Annexe N° 624).

C'est la proposition de loi faite au Sénat qui devait venir en séance la première et servir de base aux discussions et à l'élaboration de la loi dans les deux assemblées. Déclarée d'urgence, discutée et adoptée le 26 novembre 1926, elle fut transmise à la Chambre des Députés le 29 (Doc. parl. Chambre. Annexe 3619). Elle y fut étudiée parallèlement et comparativement à la proposition de loi de MM. Augé et Chazal. De cette étude et des échanges de vues entre les deux Commissions de Législation et de l'Agriculture sortirent un rapport de M. Augé (Commission de Législation) le 17 décembre de la même année (Doc. parl. Chambre Annexe N° 3683), un avis présenté par M. Duval, au nom de la Commission de l'Agriculture le 14 janvier 1927 (Doc. parl. Chambre Annexe Ns 3828) un premier rapport supplémentaire de M. Augé, le 28 janvier (Doc. parl. Chambre. Annexe N° 3904), puis un second le 28 février (Doc. parl. Chambre. Annexe N° 4026).

Le tout fut discuté et adopté avec modifications, dans les séances des 8 février, 1^{er}, 8, 10, 15 et 17 mars 1927. (*J. O.*, Débats N° du 9 février, 2, 9, 11, 16, 18 mars 1927). Retournée au Sénat le 24 mars (Doc. parl. Sénat. Annexe 160) la proposition fit, à nouveau, l'objet d'un rapport de M. Morand, au nom de la

Commission de Législation civile, le 7 avril (Doc. parl. Sénat. Annexe N° 208), d'un avis de M. Donon au nom de la Commission de l'Agriculture, déposé le même jour (Doc. parl. Sénat, Annexe n° 214). Enfin, le 8 avril, après déclaration d'urgence et discussion, elle fut adoptée avec modifications (*J. O.*, Débats, numéro du 9 avril 1927).

Retournée à la Chambre le même jour (Doc. parl. Chambre. Annexe N° 4352) elle y fut, après un dernier rapport de M. Augé au nom de la Commission de Législation civile en date du 20 mai (Doc. parl. Chambre. Annexe n° 4429) définitivement adoptée sans discussion le 2 juin, 2^e séance (*J. O.*, Débats, n° du 3 juin 1927). Elle fut promulguée le 9 juin 1927, jour par lequel on la désigne et parut au *Journal Officiel* le 10 juin.

La question de la révision des baux ruraux, posée à la fin de l'année 1925, était restée en sommeil durant une année, lorsque les événements économiques et politiques de l'été et de l'automne de 1926 la ramenèrent à l'actualité. Le législateur, pressé par l'opinion publique, élaborà le texte de cette loi assez hâtivement et avec le souci d'aboutir rapidement. Les documents et déclarations qui précédèrent la loi en témoignent. Cette hâte explique les difficultés d'interprétation, les lacunes et les obscurités que le législateur vit et avoua lui-même (1) et devant lesquelles se trouveront en

(1) V. Rapport de M. Augé, Annexe 3683, à la Chambre, *in fine*; Déclaration de M. Augé, rapporteur, séance du 8 février 1927, *J. O.*, 9 février, p. 298; Déclaration de M. Barthou, Garde des Sceaux, séance à la Chambre du 1^{er} mars 1927, p. 566 et seq.

présence les parties et le juge. Cet état de choses, ajouté au manque actuel de jurisprudence, oblige, avant d'aborder l'étude même du texte de la loi, et pour pouvoir triompher des difficultés d'interprétation et d'application qu'elle présente, à rechercher son esprit général. C'est dans les considérations qui firent agir le législateur que nous croyons pouvoir en trouver l'essentiel.

SECTION II. — *L'idée juridique.*

L'intérêt tout spécial qui s'attache à cette recherche vient de ce que la nature du contrat qui devait être révisé a permis, mieux que dans d'autres lois, de saisir deux façons très différentes de comprendre la théorie de l'imprévision.

Ces deux conceptions se sont affrontées au Parlement au cours des débats. Pour n'être pas sans avoir un lien certain, elles aboutissent *pratiquement* à des réalisations très différentes. Le triomphe de l'un des courants sur l'autre est d'une importance primordiale pour la prévision du développement à venir de cette théorie juridique dans nos lois et le choix qu'entre ces deux théories marque la loi de revision des baux ruraux est d'une importance toute particulière.

En fait, le but à atteindre était de refaire le contrat entre fermier et propriétaire et de décider que, malgré les stipulations, le prix du fermage fixé à un certain taux pourrait être porté à un taux supérieur.

Ce but étant admis par tous, c'est sur les moyens de l'atteindre que les oppositions se manifestèrent.

I. Certains, sentant tout ce que présentait de contraire à l'esprit de notre législation française et aux textes les plus formels de notre Code civil (1) une pareille atteinte aux droits et aux obligations qui naissent des engagements de la volonté clairement exprimée dans les contrats, ont voulu justifier la théorie de l'imprévision comme un moyen de perfectionner le contrat dans l'expression de la volonté du contractant. Ils ont donc cherché à lier l'idée de révision du bail à ferme à celle du retour à une autre convention qui en constituerait l'essence. Autrement dit, ils ont voulu trouver la justification de leur intervention dans la volonté même du contractant et éviter ainsi le reproche d'avoir rompu avec les principes primordiaux de notre Code.

Mais des divergences apparurent entre eux quand il s'agit de savoir à quel nouveau contrat il fallait revenir. Elles se ramenèrent à deux argumentations principales, qui consistaient à dire : l'une que le prix du fermage était la représentation commode et forfaitaire d'une partie de la récolte que le propriétaire entendait se réserver ; l'autre, que le prix était la part de bénéfice qui revenait au propriétaire dans l'association qui existait entre lui et son fermier.

Nous allons maintenant examiner ces deux argumentations, dire en quoi elles nous paraissent inexactes, et à quelles conséquences elles conduiraient.

Dans l'exposé des motifs de la proposition de loi

(1) « Les conventions légalement formées tiennent lieu de lois à ceux qui les ont faites. » Article 1134 C. C.

qu'ils faisaient au Sénat (1) MM. Lhopiteau, Donon et leurs collègues disaient en particulier :

« Le relèvement du prix des baux ruraux de longue durée se justifie d'autant mieux, il sera d'autant plus facilement accepté par le monde laborieux de nos campagnes, où propriétaires et fermiers vivent dans une si étroite communauté d'intérêts, *qu'aux yeux des uns et des autres la stipulation d'un fermage en argent n'est que le mode le plus pratique d'un partage équitable des produits du sol.*

« Ici, plus encore que pour les immeubles industriels ou commerciaux, la revision des prix des baux anciens et de trop longue durée apparaît, *non pas comme une atteinte à la convention des parties mais au contraire comme un redressement et une adaptation* de leurs communes intentions à des circonstances économiques qu'elles n'avaient pas pu prévoir.

« *L'extension aux baux ruraux de la théorie juridique de l'imprévision* ne saurait d'ailleurs soulever dans la pratique aucune difficulté sérieuse d'application. Si la valeur locative actuelle des locaux à usage commercial ou industriel ne peut être l'objet que d'une estimation plus ou moins arbitraire, rien n'est plus facile au contraire que d'exclure cet argument de la fixation du nouveau prix des baux ruraux. C'est qu'en effet *dans l'intention des parties le fermage convenu doit toujours correspondre à la valeur d'une certaine quantité du produit principal ou des produits principaux de la ferme.* »

(1) Doc. parl. Sénat, Annexe 532.

L'idée que le prix dans le bail à ferme est la représentation d'une prestation en nature, forme originaire de paiement, paraît avoir été admise *de plano* dans les travaux préparatoires et dans la discussion (1). A un seul moment au cours de la discussion à la Chambre et pour combattre un amendement qui était une conséquence extrême de cette idée, la discrimination fut faite (2).

Pourtant rien ne paraît moins sûr juridiquement et historiquement que cette assimilation.

Tout d'abord, on peut faire remarquer que, dans notre langue juridique, le mot « prix » a un sens technique très précis : le prix consiste en une somme d'argent. Et l'on pourrait se demander (nous ne faisons ici qu'une hypothèse que nous savons d'ailleurs très combattue) si un contrat dans lequel le fermier ne se libérerait qu'en denrées, ne serait pas plutôt un contrat innomé qu'un bail à ferme (3).

Mais c'est sur le terrain historique que l'on a paru surtout se placer pour prouver que le prix n'était que

(1) V. à titre d'exemple les motifs de la Proposition de loi de M. Lhopiteau au Sénat, Annexe 532; le rapport de M. Morand; la discussion au Sénat, *J. O.*, 27 nov. 1926, p. 1679; le rapport Augé à la Chambre sur la proposition de loi Augé-Chazal; le rapport Duval au nom de la Commission de l'Agriculture et la discussion à la Chambre.

(2) M. Augé, Chambre, séance du 10 mars 1927, *J. O.*, 11 mars, p. 773.

(3) Voir DUVERGER, n° 95; GUILLOUARD, LOUAGE, t. 1, 62; LAURENT, t. 25, n° 58; DEMANTE et COLMET DE SANTERRE, 2^e édit., t. 7, n° 156 bis; AUBRY et RAU, 4^e édit., t. 4, § 363, p. 465, note 4;

la représentation des denrées dues par le fermier. C'est là surtout que l'affirmation devient hasardeuse et qu'elle nous paraît sans fondement. Pas plus à Rome que dans notre ancien droit, le bail à ferme, portant libération en argent ne semble venir postérieurement au bail portant libération en denrées ou au métayage. Il n'est pas non plus leur perfectionnement. Ces deux formes apparaissent comme co-existantes et parfaitement indépendantes l'une de l'autre (1).

D'autre part, dès l'origine, les redevances fixées en denrées ou en argent furent toujours nettement distinguées des redevances variables, formées d'une quote-part de la récolte. Il est inexact et trompeur de rechercher une origine au bail à ferme dans le métayage ou le champart. Au contraire ces deux modes de location furent toujours très nettement distingués (2).

Le second argument, voisin du premier, dont on se servit plus timidement, il est vrai, consiste à dire que

M. Martin, à son cours; *contra* : Cour d'Amiens, 20 déc. 1927 (*Gaz. Pal.* du 28 février 1928); Cour de Rouen, 24 nov. 1927 (*Recueil Gaz. Pal.* 1928, p. 174).

(1) PAUL, *De Furtis*, Dig. l. XLVII, t. 2, l. 26, § 1; DIOCLET et MAX. C. l. IV, t. 65, l. 21; ISIDORE DE SÉVILLE, *Etym.* l. IX, IV; DUCANGE, *Gloss.* V° *Colonus*; TROPLONG, du Louage, préface p. XL.

(2) Voir O. MARTIN, *Histoire de la coutume de Paris*, t. I, p. 364: « On peut discerner dans la région parisienne deux formes de tenures roturières : la censive, concession de terre moyennant une redevance fixe en argent ou en nature, et le champart, qui réserve

le contrat rural est un contrat d'association (1). Il tend également à accréditer cette idée que le propriétaire, étant associé, à droit, en vertu de son contrat, à une part des bénéfices proportionnelle à celle du fermier.

Sans nous attacher à relever l'impropriété juridique du terme d'association dans un contrat conclu dans un but lucratif, nous voulons seulement signaler toute l'inexactitude que semble présenter, en fait et en droit, une telle théorie, déjà employée à propos du contrat de travail, dans lequel certains ne voulaient pas voir un louage de service, mais une association.

En fait, tout d'abord, dire que le propriétaire et le fermier sont associés, c'est donner aux mots un sens qu'ils n'ont ni implicitement ni explicitement. Le propriétaire ne se soucie nullement de partager les risques de l'exploitation et se contente parfaitement d'un revenu fixe. C'est même souvent l'appât que constitue ce revenu fixe qui a décidé le propriétaire à louer son domaine, qu'il soit ancien exploitant ou, à plus forte raison, capitaliste en quête de placements sûrs et stables.

au seigneur une quote-part de la récolte, tous les frais de culture était à la charge du tenancier. »

P. 420 : « Le champart est plus avantageux pour le seigneur que la censive ordinaire; le cens, redevance fixe dont la valeur relative baisse sans cesse, n'associe pas le seigneur au rendement amélioré de la tenure. Le champart, qui est une quote-part de la récolte, *campi pars*, assure au seigneur une participation proportionnelle au progrès de la culture. »

(1) V. Discuss. au Sénat, *J. O.*, 27 nov. 1926, p. 1681 et 1684; les observations de M. Fernand David et Jenouvrier, etc.

En droit, le contrat de société postule tout d'abord « l'affectio societatis », cette volonté de se mettre en société que nous ne retrouvons nullement dans le contrat de bail à ferme. Il postule également la participation de tous les associés aux bénéfices et aux pertes. Nous ne trouvons rien de tel dans le contrat de bail à ferme. Il avait enfin été soutenu que le métayage qui, rappelons-le, fut toujours indépendant du bail à ferme, était un contrat de société. Cette opinion est à peu près unanimement abandonnée aujourd'hui. Comment alors l'appliquer avec quelque vraisemblance au bail à ferme où cette apparence de collaboration que nous trouvons dans le métayage est inexistante (1).

Ces argumentations tendaient, nous l'avons vu, à dire que la forme du contrat de bail à ferme trahissait l'exacte intention des contractants. De là à dire que le propriétaire a commis une erreur sur les effets du contrat qu'il passait, il n'y a qu'un pas. Il fut franchi par M. Donon dans son avis au Sénat du 25 novembre 1926 (2). « Au surplus n'est-il pas d'usage constant de considérer comme révisable un contrat entaché de dol ou d'erreur? Sans doute, dans le cas qui nous occupe, il n'y a pas de dol, mais on peut bien affirmer que l'une et l'autre des parties contractantes ont commis une erreur du fait de s'être trouvée dans l'impossibilité d'apprécier ou de prévoir l'amplitude

(1) V. AUBRY et RAU, t. V, n° 371, p. 377, note 16 bis; BAUDRY-LACANTINERIE et WAHL, *Du Contrat de louage*, 1906, t. I, p. 836, n° 1436.

(2) Doc. parl. Sénat, Annexe 624.

des variations de prix résultant des conséquences de la guerre (1).

Il nous semble que, si les affirmations qui précèdent étaient admises, elles auraient abouti fatalement à placer la réforme sur un terrain différent de celui sur lequel la loi fut finalement établie.

En effet, à quoi se ramènent les idées contenues dans les documents que nous venons de citer plus haut? à ceci :

La convention passée entre propriétaire et fermier est viciée. Ce vice consiste dans l'erreur commise à l'origine par les deux parties sur la valeur future tant de l'argent destiné à représenter la part de la récolte due par le fermier au propriétaire que de cette récolte elle-même. Or, la fixité de cette prestation en argent fait obstacle à la réparation de cette erreur. C'est donc au législateur qu'il appartient d'intervenir pour la corriger.

On voit aussitôt que la conséquence de cette façon de raisonner est de considérer la révision du contrat comme devant se faire intégralement et comme devant tendre à remettre le propriétaire dans la plénitude de son droit. C'est d'ailleurs bien là qu'en vinrent ceux qui avaient adopté cette façon de voir (2).

II. Avant de passer à l'examen de la seconde conception de la théorie de l'imprévision, celle qui fut

(1) V. aussi intervention du Président de la Commission de l'Agriculture au Sénat, *J. O.*, 27 nov. 1926, p. 1682 *in fine*.

(2) V. Chambre des Députés, séance du 10 mars 1927, *J. O.*, 11 mars 1927, p. 770, 771, 772, 773.

finalement appliquée dans cette loi, indiquons le lien par quoi elle rejoint la première.

Admettre comme principe général que l'on doit rechercher, au nom de l'équité, *malgré* les conventions clairement exprimées, l'intention profonde des parties contractantes, c'est, en fait, donner au juge le droit de modifier sous ce prétexte tous les contrats qui lui seront soumis. C'est introduire dans le contrat, entre les volontés réciproques des parties, celle du juge, reflétant plus ou moins exactement l'opinion sociale moyenne du moment, qui constitue la notion d'équité.

Une telle conséquence, dont la jurisprudence administrative a admis le principe (1), a effrayé à juste titre le législateur dans un pays comme le nôtre où les conceptions individualistes du Droit ont jusqu'alors été classiques.

On a donc été amené à considérer que, puisqu'il était nécessaire de toucher aux contrats, mieux valait en confier le soin au législateur qui le ferait en vertu de son souverain pouvoir, à titre exceptionnel, au moyen d'une loi. Mais alors les nécessités d'une loi d'ordre général obligeait à introduire dans l'application de la révision le système forfaitaire.

C'est ainsi que se présente la seconde théorie de l'imprévision, telle qu'elle existe en droit français et telle que l'ont appliquée la jurisprudence et les lois précédentes.

Le législateur et le juge administratif se trouvèrent, et ils l'affirmèrent avec force, devant des con-

(1) V. Affaire du Gaz de Bordeaux. Conseil d'Etat, 30 mars 1916. (D. 1916. 3. 25. S. 1916. 3. 17.)

trats indiscutablement valables (1). Sans quoi point n'était besoin pour eux de recourir à cette nouvelle théorie, la simple action en nullité était à leur portée et suffisait. Ils constatèrent que l'économie de ces contrats valables avait été gravement troublée par *des circonstances extérieures et postérieures au contrat*, circonstances que les contractants n'avaient pas pu prévoir. Par le moyen de la théorie de l'imprévision, le législateur intervenant au contrat permettait que l'un des contractants ne supportât les risques que dans la limite où il avait pu les prévoir par une interprétation raisonnable de ce contrat. C'est bien ce qui ressort des remarquables conclusions du commissaire du Gouvernement dans l'affaire du Gaz de Bordeaux (2).

« Le concédant exigera du concessionnaire l'exécution du service dont il est tenu par son contrat, mais la puissance publique aura à *tenir compte* au concessionnaire... *de l'excédent de charges dépassant le maximum des difficultés ou le maximum d'amplitude des variations économiques dont la prévision était possible au moment où l'on avait contracté...* »

D'où il suit que réviser pour imprévision ne veut pas dire annuler le contrat et replacer le contractant malheureux dans l'intégralité de son bénéfice primitivement escompté, mais bien laisser subsister le contrat et limiter les aléas de gain et de perte.

On voit aussitôt dans le cas particulier qui nous

(1) M. RIPERT. *La Règle morale dans les obligations civiles*, 1925, p. 136 et seq.

(2) S. 1916, 3, 23, 3^e col.

occupe, la conséquence à tirer de cette interprétation de la révision pour imprévision : il ne s'agira plus de rétablir, comme on voulut le faire, le propriétaire dans l'intégralité du bénéfice que représentait pour lui le prix de son fermage lors de la conclusion du contrat, mais de limiter sa perte à ce qu'une interprétation raisonnable du contrat pouvait lui faire prévoir.

Si l'on admet que le choix d'un fermage fixe en argent, préférablement à tout autre mode de rémunération de la jouissance, doit s'expliquer chez le propriétaire et chez le fermier par des considérations telles que, pour le premier, la certitude d'un revenu assuré, et, pour le second, la garantie d'un sacrifice invariable, le contrat apparaîtra comme devant comporter, pour l'un et pour l'autre, des risques et des bénéfices. Mais risques et bénéfices ne devront pas dépasser, d'après les calculs, une certaine limite. Si cette explication est la vraie, si tel est bien, en réalité, ce qui se passe, au moment de traiter, dans l'esprit des deux contractants, il faut baser la révision sur la théorie de l'imprévision, telle que nous venons de l'exposer.

C'est bien ainsi, nous le croyons pour notre part, qu'il faut envisager la loi de 1927. C'est bien à cette théorie de l'imprévision que le législateur a voulu se référer.

Il resterait maintenant à se demander si les deux théories que nous avons critiquées, celle du bail-partage de récolte et celle du bail-association, ne contiennent pas quelques parcelles de vérité.

S'il est inexact de voir dans le fermage la repré-

sentation juridique d'une partie de la récolte, il est cependant certain qu'avant de fixer le prix, dans les tractations qui précèdent la conclusion du contrat, le propriétaire et le fermier considèrent le revenu et la fécondité de la terre. Plus cette fécondité sera grande, plus grande aussi sera sa valeur aux yeux du fermier et plus cher il sera disposé à payer sa jouissance. Dans ce sens seulement, il est loisible de dire que l'argent représente une partie de la récolte, mais toute déduction plus hardie devient fausse.

De même, s'il est inexact que propriétaire et fermier soient associés, on peut dire qu'ils ont un intérêt commun, et que le propriétaire qui loue sa terre, surtout celui qui vient de l'exploiter, obéit dans ses rapports avec son fermier à d'autres soucis qu'à celui d'augmenter au maximum le revenu de son capital. Il estime souvent qu'il sied que son fermier trouve dans sa terre une rémunération suffisante qui écartera de lui la tentation d'en épuiser la fertilité ou de ne pas faire les travaux nécessaires à son entretien. Dans cette mesure, on peut dire que propriétaire et fermier sont associés dans un intérêt commun, mais il serait dangereux et inexact de pousser plus loin l'analogie.

SECTION III. — *Les autres considérations qui guidèrent le législateur.*

Cette révision des baux ruraux dont nous venons d'essayer de dégager la technique juridique, comment, en fait, s'est-elle imposée au législateur de 1927?

On peut dire d'une façon générale que ce sont les circonstances d'après guerre qui l'ont rendue nécessaire, mais des raisons plus particulières tenant, les unes aux précédents législatifs, les autres à la nature du bail à ferme, nous semblent devoir expliquer la réforme.

Sans nous attarder au rappel de ces circonstances auxquelles nous faisons allusion, et qui sont trop connues pour qu'il soit nécessaire d'y insister, nous allons exposer rapidement ces considérations d'un ordre plus particulier auxquelles a obéi le législateur. Celles-ci, en effet, permettront seules de comprendre certaines dispositions de la loi.

§ 1. — Considérations d'ordre législatif.

Les travaux parlementaires démontrent le souci constant qu'eut le Parlement, tout au moins au début, de faire, pour la matière des baux ruraux, une loi qui fût la réplique de celle dont les baux urbains avaient été l'objet l'année précédente (1).

C'est, en effet, au cours de la discussion de la loi du 6 juillet 1925, qu'avait pour la première fois été émise l'idée qu'une révision des baux ruraux en cours pouvait être envisagée et que le Parlement avait accueilli favorablement cette suggestion.

Et c'est sous l'aspect d'une application de la loi du 6 juillet 1925 aux baux ruraux qu'elle fut présentée au Parlement.

La similitude est frappante, spécialement dans la

(1) M. Chazal, Ch. des Députés, séance du 1^{er} mars 1927, *J. O.*, 2 mars, p. 558.

proposition de MM. Augé et Chazal, proposition dont les quatre premiers articles ont été presque textuellement copiés sur l'article premier de cette loi et dont l'article 5 se réfère, pour la procédure, purement et simplement à celle de la dite loi.

Là enfin nous trouvons l'explication du « lapsus calami » que semblent être ces termes de l'article 3 *in fine* du texte définitivement voté. « Le titulaire actuel d'un bail à *loyer* révisable sera seul mis en cause... même si la cession du bail est postérieure au 24 octobre 1919 ». Rien, en effet, hormis une copie irréfléchie de la loi précédente, ne peut justifier ce membre de phrase que le contexte pas plus que la discussion n'explique ni ne postule.

La loi de 1925 ne servit pas seulement de modèle; l'application qu'on en faisait depuis plusieurs mois servit aussi d'expérience. On se référa à son application récente pour prouver que la révision pouvait intervenir sans trouble grave dans les circonstances actuelles entre propriétaires et locataires (1). C'est de cette expérience enfin et du souci de perfectionnement qui en fut le fruit que sortit la procédure nouvelle d'appel en cause des différents intéressés.

Que si, nous dégageant de ces comparaisons de détail, nous examinons cette loi par rapport à un horizon plus étendu, il nous apparaîtra qu'elle trouve bien sa filiation dans l'ensemble de la législation de guerre et d'après-guerre sur les loyers et dans le mou-

(1) V. le rapport de M. Morand au Sénat, loc. cit., et le début de son exposé à la séance du 26 novembre 1926.

vement législatif et jurisprudentiel qui tend à accréditer la notion de l'imprévision parmi les principes du droit français moderne.

§ 2. — Considérations d'ordre économique.

Le législateur, inspiré par l'esprit et le texte d'innombrables pétitions émanant du monde des propriétaires ruraux, a fait état d'une considération dont l'intérêt réside peut-être plus dans l'évocation historique qu'elle apporte que dans l'assise économique qu'elle veut donner au principe de la révision des baux ruraux. Nous la trouvons très nettement exprimée dans l'avis que M. Duval présenta au nom de la Commission d'Agriculture de la Chambre le 18 novembre 1926 et ces termes (1) :

« Que dire des baux à fermes ?

« Ils sont créateurs de richesses... Le local d'habitation est nécessaire à la vie au même titre que le vêtement ; le local commercial ou industriel est l'usine de *transformation* ; mais la terre est l'instrument créateur qui travaille lui-même, qui creuse, qui transforme, qui réabsorbe, qui est d'autant plus généreux que l'on s'occupe de lui. » Ces lignes, qui pourraient être signées du Docteur Quesnay ou de l'un de ses disciples, évoquent très nettement l'école physiocratique et sa célèbre théorie du produit net.

(1) Doc. parl. Chamb. Ann. 3544. V. aussi discussion au Sénat, séance du 26 nov. 1927, les observations de M. Morand, rapporteur, et de M. Fernand David, Président de la Commission de l'Agriculture. *J. O.*, Débats, 1927, p. 1679, 1680, 1681, etc.

Nous ne nous attarderons pas dans le cadre rapide de cette étude à donner à nouveau la critique qui en fut souvent faite. Mais il nous paraît intéressant, pour saisir la portée de l'argument ainsi présenté, de citer l'une des conséquences que les physiocrates tiraient de la théorie du produit net. Nous l'extrairons du savant ouvrage de MM. Gide et Rist (1). « ...Les propriétaires sont ceux qui ont défriché la terre ou les ayants droit de ceux-ci. Et par conséquent c'est à eux que la classe productive elle-même doit d'avoir en main l'instrument de la production. Ce sont eux qui ont fait et qui font tous les jours ce que les Physiocrates appellent, en leur langage, les avances foncières, c'est-à-dire les dépenses de défrichement, de clôture, de construction, etc. Le propriétaire foncier n'apparaît donc nullement pour eux comme un parasite, ni même comme touchant un revenu de seconde main, ainsi que l'industriel; il touche sa part « *optimo jure* », en vertu d'un droit antérieur et supérieur à celui du cultivateur, car si le cultivateur fait le produit, le propriétaire, lui, a fait la terre. »

Cet argument eut, très certainement, sa portée auprès du législateur. Il explique en partie la différence de traitement dont furent l'objet les baux urbains, les baux industriels et commerciaux, et les baux ruraux, il explique aussi le plus grand libéralisme avec lequel fut accueillie l'idée de majorer le loyer des baux ruraux.

(1) *Histoire des Doctrines économiques*, 1909, p. 25.

§ 3. — Considérations d'ordre fiscal.

Elles tinrent à juste titre une place importante dans les préoccupations du législateur. Lors de la discussion, la propriété foncière venait d'être lourdement frappée d'impôts et les propriétaires avaient d'autant plus droit au secours du législateur, que, généralement vivant de revenus fixes et retirés du courant des affaires, ils ne peuvent songer à trouver dans les bénéfices d'une profession une compensation aux charges fiscales supplémentaires et que, d'autre part, la propriété foncière, par sa nature même, ne se prête à aucune des dissimulations que facilite au contribuable malhonnête une fortune mobilière.

Selon l'expression même des rapporteurs, des raisons d'« équité fiscale » incitaient le législateur à venir en aide aux propriétaires. Le souci très apparent de celui-ci fut de répartir entre bailleur et fermier la surcharge d'impôts que les lois récentes avaient mis sur les biens fonciers et sur les revenus des propriétés non bâties. Nous verrons que, dans l'article 6 de la loi, le législateur indique très nettement au juge qu'il devra, pour le calcul de la majoration à appliquer, tenir compte de la personne qui, en fait, supporte les suppléments d'impôts.

Ce souci d'équité fiscale le conduisit même à introduire dans la loi des dispositions qui dépassent le cadre de la théorie de l'imprévision, et que nous devons expliquer par le souci d'apaisement social qui fut à la base de l'intervention législative. Nous voulons

parler du dernier alinéa de l'article 4 qui fait bénéficier d'une majoration de 10 0/0 le fermage des propriétaires qui, par hypothèse, se trouvent en dehors du cas d'imprévision (1).

§ 4. — Considérations d'ordre social.

Dans l'économie générale de cette loi, elles sont importantes, parce qu'elles expliquent pour une assez grande partie les limitations que le législateur imposa aux conséquences que postulait peut-être le principe, posé au début, de l'imprévision.

Ces considérations furent assez diverses.

On trouve tout d'abord le souci de favoriser les baux à longue durée. Ils sont, en culture, tout spécialement importants, parce que, seuls, ils permettent l'amélioration du rendement des terres par l'emploi des méthodes modernes. Le fermier ne consentira à faire les avances de fonds qu'elles exigent que s'il se sent assuré de retrouver, au cours d'un bail de plusieurs années, sous forme de plus-values de rendement, les sacrifices qu'il s'est imposés pour perfectionner ses méthodes.

Un autre souci que nous retrouvons souvent dans les rapports et au cours des débats, c'est celui d'éviter que des disproportions énormes se produisent entre la situation de certains fermiers qui ont eu la bonne for-

(1) Signalons également que certains amendements voulaient restreindre la portée de l'intervention législative au seul allègement des charges fiscales et des frais d'entretien que supportait le bailleur. V. Amendement Reibel, Ch. séance du 8 mars 1927, *J. O.*, 9 mars 1927, *Débats*, p. 744.

tune de passer des baux pendant la guerre et les six années suivantes à des taux devenus dérisoires et la situation de ceux qui passèrent des baux depuis le 1^{er} janvier 1924 à des taux généralement très élevés (1). Une telle disproportion risquait de mettre les uns en état de grande infériorité par rapport aux autres; outre « l'immoralité » de différences aussi sensibles, elle provoquait des inégalités dans la lutte économique qui se traduisaient par une moins bonne mise en valeur de l'ensemble des terres.

Signalons, pour terminer, le criterium général d'ordre social qui a guidé le législateur dans l'ensemble des lois sur les loyers et qui explique en partie les différences que nous constaterons entre cette loi et les lois concernant les loyers urbains. Il peut s'exprimer ainsi : il y a une nécessité sociale à ce que le logement soit assuré à une famille; cette nécessité diminue quand il s'agit non plus seulement pour elle de se mettre à l'abri mais d'y faire des bénéfices agricoles, industriels ou commerciaux.

L'énumération de ces divers mobiles qui ont inspiré le législateur dans l'élaboration de cette loi, en nous en montrant la diversité et la multiplicité, nous explique par là même les difficultés qu'il eut à résoudre

(1) Nous avons été témoin dans une commune du Santerre du fait suivant : Une terre de qualité exceptionnelle a été louée pour douze ans en 1923, moyennant 150 francs l'hectare, alors qu'une terre voisine, de qualité très inférieure, a été louée en 1925 moyennant 4 quintaux de blé à l'hectare, soit, à raison de 125 fr. environ le quintal, un fermage annuel de 500 francs. Le législateur a voulu éviter des inégalités de traitement aussi choquantes.

et le caractère de compromis qui marque son travail. Il s'est trouvé ici devant un problème singulièrement compliqué que lui posait une époque troublée de notre vie économique et sociale. Il a voulu faire œuvre d'équité. C'est à ce critérium dernier qu'il faudra se reporter quand, devant des obscurités ou des difficultés du texte, les bases juridiques et critiques feront défaut.

CHAPITRE II

Baux auxquels s'applique la présente loi ⁽¹⁾ Conditions de la Révision

Pour être régis par la loi du 9 juin 1927, les baux ruraux doivent répondre à des conditions d'ordre interne touchant à leur constitution et à des conditions externe touchant à leurs modalités.

SECTION I. — *Conditions d'ordre interne.*

Elles sont toutes indiquées dans les termes de l'article premier de la loi :

« Le prix des baux à ferme... »

Par cette expression les auteurs de la loi qui l'ont

(1) Ce chapitre a pour objet de rechercher les baux auxquels s'applique la loi du 9 juin 1927 et d'essayer de mettre en lumière les conditions dans lesquelles elle fait emploi de la théorie de l'imprévision.

Nous signalerons au fur et à mesure que nous préciserons, la nature et les modalités des baux qu'elle vise, ceux qui s'excluront du champ de son action et ceux qu'elle exclut expressément. Le souci de cette double recherche et de l'ordre dans lequel nous la poursuivons explique la raison pour laquelle nous n'avons pas groupé en une liste les baux que la loi n'atteint pas.

employée et les juristes qui doivent l'interpréter entendent quelque chose de très précis.

§ 1. — Bail de bien frugifères.

L'expression « bail à ferme » est d'abord employée d'une façon générale comme s'opposant à celle du bail à loyer et dans ce sens elle s'applique au louage de biens frugifères. C'est ainsi que l'entendait Mouricault dans son rapport fait au Tribunat le 14 ventôse an XII (1).

« Le louage d'un bien rural, c'est-à-dire d'un fonds produisant des fruits naturels ou industriels, est appelé bail à ferme.

« Le louage d'une maison ou d'un bâtiment qui ne produit que des fruits civils ou loyers est appelé bail à loyer. »

Cette première distinction très large n'entraîne pas de difficultés bien importantes d'interprétation.

Seront révisables tous les baux portant sur un fonds rural produisant des fruits, et par conséquent les bois et forêts quand le preneur doit les exploiter en coupes normales.

Ce bail comportera le plus souvent avec des terres, les bâtiments de ferme, la maison du fermier. Ces bâtiments ne font pas l'objet d'une location distincte. Elles font partie du bail à ferme; et le prix de leur location sera passible de révision. Inversement ne sont pas révisables les prix des baux de jardins ou parcs même frugifères compris dans le louage d'un

(1) Cf. FENET, XIV, p. 322.

immeuble produisant principalement des fruits civils. « Les juges devront déterminer quelle est la partie la plus importante de la chose louée et appliquer ensuite à la location tout entière les règles applicables à cette partie; les règles du bail à ferme si la location a été faite surtout en vue des terres, les règles du bail à loyer si la chose principale est la maison ou le moulin (1). »

Enfin si nous envisageons le cas possible de bail d'un jardin d'agrément indépendant d'une maison ou habitation, nous dirons encore que la révision ne lui est pas applicable puisque n'étant pas frugifère il ne rentre pas dans la définition du bail à ferme. Toutes ces conséquences qui peuvent facilement se déduire des prémisses posées par l'article 1^{er} sont confirmées par les dispositions précises de l'article 11.

Baux de chasse et de pêche.

La question devient plus délicate quand il s'agit de savoir si rentrent dans la catégorie des baux révisables les baux de chasse ou de pêche. C'est qu'en effet, se trouve ainsi posé le grave problème de la nature et de l'objet du droit de chasse et du droit de pêche (2) et des modes de jouissance auxquels il peut donner lieu.

Sur ce point pourtant bien important le Code est resté complètement muet. Ce silence a donné lieu aux

(1) GUILLOUARD, *Traité du contrat de louage*, T. II, p. 7 et 8.

(2) V. note Esmein *in fine* sous Cass. civ. 10 janvier 1893. (S. 93.I.185).

interprétations les plus diverses sur la nature du droit de chasse, sur la possibilité de le faire rentrer dans le cadre du louage et sur la catégorie de louage dont les règles seraient applicables, dans ce cas.

Il a été vite mis hors de discussion que la chasse pouvait faire l'objet d'un louage (1). Au surplus, le législateur en avait reconnu la légalité (2). Mais ceci posé, Jurisprudence et Doctrine, qui s'étaient, d'une façon générale, rencontrées sur le premier point, devaient se séparer. La Cour de Cassation, dans l'arrêt du 10 janvier 1893, avait déjà posé les principes de sa jurisprudence. M. Esmein, dès cette époque, en avait saisi tout le sens et les conséquences dans la note dont il faisait suivre cet arrêt (3). « Le bail de chasse, disait-il, ne peut donc être considéré que comme un bail de l'immeuble lui-même dont la jouissance ou l'usage est concédé seulement quant à l'une des utilités qu'il peut présenter. Pour employer un barbarisme expressif, l'immeuble est loué, en tant que chassable (4) ». C'était bien là la doctrine de la Cour de Cassation, encore que cette interprétation de M. Esmein paraisse avoir été mise en doute (5). Elle devait la confirmer par la suite (6) et l'expri-

(1) GUILLOUARD, T. I. N° 71; PLANIOL, *Traité élémentaire de Droit Civil*, 9^e Edit. Tome II, N° 1822; Cass. civ., 10 janvier 1893 (S. 1893. I. 185).

(2) Décret du 25 Prairial an XII.

(3) S. 1893-I-185.

(4) Esmein, loc. cit.

(5) BAUDRY-LACANTINERIE ET WAHL, *Traité du louage*, 1898, p. 22, Note 2.

(6) Req. 13 avril 1899 (D. 99-I-598).

mer d'une façon absolument précise par son arrêt du 1^{er} mars 1923, en ces termes formels « attendu que le jugement attaqué constate à bon droit que le bail d'une chasse est un bail à ferme... » (1). Par cet arrêt, la Commission Supérieure alloue au fermier d'un bail de chasse la prorogation de guerre des baux à ferme (2) et déclare que le bail de chasse ne saurait constituer un bail de plaisance.

La Cour de Cassation déclare donc très nettement que ce bail est un bail d'immeuble considéré en tant que « chassable », c'est-à-dire produisant des fruits naturels qui sont le gibier (3).

Remarquons en passant que cet arrêt, par les conséquences qu'il implique, semble remettre en discussion la question de la propriété du gibier (4).

Mais en face de cette opinion, une grande partie des auteurs ont élevé des protestations ou du moins émis de fortes réserves, à commencer par M. Esmein lui-même, dans le paragraphe III de la note précitée.

Ils firent remarquer que cette discrimination des différents droits qui composent l'immeuble et leur séparation en vue de contrats indépendants ne paraît pas pouvoir s'accorder avec la conception du droit de propriété indivisible et absolu que nous ont léguée

(1) Comm. Sup. de Cass. 1^{er} mars 1923. (D. 24-1-221. Note Lalou).

(2) Art. 13, loi du 25 octobre 1919.

(3) V. Req. 13 avril 99. (D. 99-1-598). et la note Lalou, § III, sous Comm. sup. de Cass., précité).

(4) V. note Lalou, loc. cit.

les législateurs de la Révolution et sur laquelle sont basées les règles de notre Code Civil.

Ces auteurs semblent plutôt s'accorder pour dire que le bail de chasse porte non pas sur l'immeuble mais sur un droit incorporel : le droit de chasse (1). Cette sorte de louage inconnue du Code Civil n'aurait emprunté ses règles au bail à ferme et au bail à loyer que par analogie (2).

Cette discussion sur la nature du bail de chasse est d'une importance considérable pour l'interprétation de la loi.

En effet, si l'on admet avec la Cour de Cassation que le bail de chasse est un bail à ferme on dira qu'il est révisable en vertu de la présente loi.

Si l'on estime au contraire qu'il constitue le louage d'un droit incorporel, il ne pourra s'agir à son sujet de révision.

C'est à tort que l'on diminuerait l'importance de la question ; le grand nombre et le prix élevé des baux de chasse lui donnent un intérêt pratique considérable, et les Tribunaux seront inévitablement sollicités sur cette question.

Quels sont donc les éléments de décision ?

À prendre le texte de la loi en lui-même rien ne semble empêcher le juge de s'appuyer sur la Jurisprudence de la Cour de Cassation et de décider, en conséquence, que la loi s'applique aux baux de chasse.

(1) V. BAUDRY-LACANTINERIE ET WAHL, *Traité du louage* 1898, T. I. 36 ; Planiol, dans sa note sous Cassation civ. 10 janvier 1893 (D. 93-I-161).

(2) PLANIOL, loc. cit.

L'article 1^{er} déclare que les « baux à ferme » sont révisables. Or, le bail de chasse est un bail à ferme. Rien par ailleurs dans le contexte ne semble exclure le bail de chasse. L'article 5 parle de fermage payable en nature, or la rémunération des baux de chasse se fait parfois en pièces de gibier (1). L'article 7 paraît, il est vrai, contredire l'interprétation en mentionnant « l'année culturale » dont il ne saurait être question en matière de baux de chasse, mais remarquons que la loi s'applique, malgré cette expression, aux baux de mines et de carrière (art. 11) à propos desquels elle n'a plus de sens.

Mais si nous nous reportons aux travaux préparatoires, nous nous apercevons que la Commission de l'Agriculture de la Chambre, au chapitre 5, de l'avis présenté en son nom par M. Duval, le 18 novembre 1926 (2), répond catégoriquement par la négative à la question qui lui en était posée. Ailleurs, M. Duval commente ainsi cette réponse : « Les auteurs et la Jurisprudence nous enseignent que, parmi les accessoires des domaines ruraux, il ne faut pas comprendre le droit de chasse, mais que le bail d'une garenne et celui d'un enclos attenant à l'habitation comprennent comme accessoire le droit de chasse.

Pour les baux de chasse indépendants de la location du terrain il *semble* impossible de les admettre dans le cadre de la loi (3). »

(1) Cour de Rouen, 2 janvier 1865 (Rec. de Rouen 1886, p. 73) ; LEBLOND, *Code de la Chasse et de la Louveterie* 1895. T. I. N° 28, p. 39.

(2) Doc. parl. 1926. Ch. des Députés. Annexe 3543.

(3) Chapitre II du même rapport.

Or, sous cette forme dubitative, l'avis de la Commission, par l'organe de son rapporteur, ne tend à rien moins qu'à détruire l'interprétation du bail de chasse qu'avait donnée la Cour de Cassation et à le considérer avec les auteurs que nous avons cités comme le louage d'un droit incorporel indépendant. Il était logique dans ces conditions que la Commission conclût au rejet de la révision des baux de chasse, comme elle le fit. Lors de la discussion de l'article 1^{er} et de l'article 11, au cours des débats postérieurs, la question ne fut pas soulevée.

Les Tribunaux qui auront à connaître de la difficulté pourront donc adopter deux systèmes différents. Ou bien ils interpréteront le silence de la Chambre et du Sénat comme la confirmation tacite de l'avis de la Commission de l'Agriculture de la Chambre et ils refuseront de réviser les baux de chasse; mais ils remettront alors forcément en question la nature du bail de chasse qu'une jurisprudence formelle avait fixée. Ou bien ils s'en tiendront au texte même de la loi et à la nature précédemment déterminée du bail de chasse et ils admettront la révision. Nous nous permettons d'émettre l'opinion qu'en rigueur de texte (1) cette dernière attitude nous paraît solidement fondée.

Nous ne voulons pas, après cette longue discussion, nous étendre sur la question des baux de pêche. Signalons seulement que, pour avoir avec le bail de

(1) Voir en ce sens un jugement du Tribunal départemental de Seine-et-Marne (section de Melun) du 23 mars 1928. (*Gazette des Tribunaux* des 4 et 5 mai 1928.)

chasse certaines analogies, le bail de pêche ne se confond cependant pas avec lui. Ces différences tiennent spécialement à la nature du droit que confère la qualité de riverain.

En ce qui concerne la loi que nous étudions nous constatons seulement que l'opinion de la Commission de l'Agriculture de la Chambre et son rapporteur semble se ramener à celle de Troplong (1) : lorsque la pêche est pratiquée dans un étang dépendant de la propriété affermée et dont la pêche est un revenu, le droit de pêche appartient au fermier. Lorsqu'au contraire elle est exercée dans un cours d'eau qui traverse la propriété, elle n'appartient pas au fermier. Dans le premier cas, la révision peut intervenir sans difficulté. Elle est impossible dans le second.

Baux de mines et de carrières.

Une autre question très intéressante aurait fait l'objet de nos recherches si la loi n'avait pris le soin de la résoudre par avance et de trancher par son texte même la question de droit préalable qu'il aurait fallu examiner. Cette question aurait consisté à se demander si la loi du 9 juin 1927 doit s'appliquer aux contrats par lesquels s'acquièrent la jouissance d'une mine ou d'une carrière et tout d'abord si de tels contrats constituent des baux. La loi dans son article 11 ainsi conçu : « Les dispositions de la présente loi s'appliquent aux baux de mines, de carrières, d'établissements horticoles et de cultures maraîchères » résoud la question par l'affirmative. Et par ses expres-

(1) DALLOZ, Répertoire Alphabétique, V°. Pêche fluviale. N° 14.

sions même elle semble mettre un terme à la discussion pourtant si fournie (1) qui s'était élevée en doctrine et en jurisprudence sur le point de savoir si les mines et carrières étaient susceptibles d'être l'objet d'un contrat de bail.

§ Bail à prestation fixe

L'analyse des termes de l'article 1^{er} de la loi que nous étudions nous a déjà conduit, dans une première détermination du sens contenu dans l'expression « bail à ferme », à de nombreuses précisions qui ont singulièrement réduit déjà le champ d'application de la loi. De nouvelles précisions très importantes vont à nouveau apparaître, si nous demandons à cette expression le sens précis qu'elle a dans notre terminologie juridique. Par là même s'augmentera le nombre des conditions d'ordre interne que le contrat de bail doit réunir pour être passible de la révision.

Ces précisions que par des moyens de technique juridique nous déduisons des termes de la loi, se rattachent étroitement aux différentes nécessités qui ont motivé la loi et que nous avons rappelées plus haut.

Celles-ci plus spécialement vont nettement traduire le souci qu'avait le législateur de limiter la révision à ce qu'avait de fixe et, partant, d'inadaptable aux variations de la valeur nominale des choses certains baux ruraux. A un autre point de vue, on peut dire que ces précisions se rattachent à la volonté qu'avait

(1) V. la note et les nombreuses références, sous Cass. Belgique, 2 avril 1903 (S. 1903. IV. 29); Cass. 6 mars 1855-28 janvier 1857 (en matière fiscale).

le législateur de n'indemniser que les seuls propriétaires touchés directement par la dépréciation de notre signe monétaire.

L'expression de « bail à ferme » désigne, dans un sens plus précis, un bail rural dans lequel la prestation due par le preneur est fixe. Cette prestation pouvant consister d'ailleurs soit en argent soit en denrées (1).

C'est bien ce qui ressort des commentaires qu'a suscités cette question et dont nous extrayons cette citation particulièrement explicite.

« *Le mot fermage, de firma, désigne le prix des baux ruraux à loyer fixe, par opposition aux baux à partage de fruits dans lesquels le revenu des propriétaires est variable* (2).

C'est bien ce bail à l'exclusion des autres que le législateur a visé; l'article 5, qui, nous le verrons plus loin, viendra encore restreindre à une catégorie spéciale des baux à ferme, l'application de la loi, nous le confirme ainsi que les travaux préparatoires (3).

Cette première série de conditions nous permet, avant d'aller plus avant, d'indiquer brièvement les baux ruraux que nous devons, en raison de leur nature, exclure du nombre de ceux qui seront révisés.

Ce sont :

Les baux à colonage partiaire, dont la rémunéra-

(1) V. Chapitre précédent.

(2) PLANIOL ET RIPERT, *Traité élémentaire de Droit civil*, 1921, T. II., page 543, Note 4.

(3) Rapport Duval et réponses de la Commission au Chap. V de ce rapport.

tion consiste dans la livraison au propriétaire d'une part aliquote de la récolte (1).

Les baux à cheptel, cheptel simple ou cheptel donné au métayer où la rémunération consiste en une part aliquote du bétail ou de ses croît et produit, cheptel donné au fermier où la rémunération du propriétaire consiste en ce fait que le fermier lui conserve, pendant toute la durée du bail, un troupeau d'une valeur égale et que ses terres se trouvent améliorées par les fumures que le fermier y fait obligatoirement (2).

Les baux à domaine congéable ou à convenant ne sauraient non plus être assimilés aux baux à ferme. Outre qu'une raison de terminologie les exclut du domaine de la loi, le législateur s'est expliqué clairement à leur sujet et a nettement indiqué que la loi ne leur était pas applicable, une autre raison de principe (3) à laquelle nous allons arriver les excluait,

(1) La prestation fixe en argent, dite prestation colonique que paient certains colons partiaires ne saurait être susceptible de révision. Outre que seuls les baux à ferme et non les métayages sont révisibles, la nature de cette prestation est bien incertaine et ne constitue pas un fermage puisqu'elle est due même en cas de perte totale de la récolte. (V. DALLOZ, Répert. Alfab. V° Louage à Colonnage partiaire. N° 21).

(2) V. PLANIOL, *Traité élém. de Droit Civil*. Huitième édition, Tome II, 1820.

(3) V. J. O., Débat parl. 2 mars 1927, p. 568 et 569.

« P. 568. — M. le Rapporteur : « Je déclare que d'après les éléments d'appréciation que vient de nous donner notre collègue et étant donné le titre de la loi qui s'applique aux baux à ferme de longue durée, nous ne pouvons dans les conditions où la question nous est posée, dire que la loi s'appliquera aux baux à domaine congéable. »

« P. 569. — M. Lefas : « ...Mais, M. le Rapporteur a raison de

également. C'est que les baux à domaine congéable sont par leur nature de moins de neuf ans et ne remplissent pas la condition formelle posée pour la révision dans le premier article de la loi.

SECTION II. — *Conditions d'ordre externe.*

Nous en arrivons aux conditions mises à la révision d'un bail à ferme par la loi, qui ne tiennent plus à la nature même du contrat.

Il est entendu qu'avant d'examiner plus avant un bail dans le but de le réviser, on doit s'assurer que c'est un bail à ferme, dans le sens où nous venons de le définir.

A cette condition la loi en ajoute d'autres. Nous allons les examiner maintenant.

§ 1. — *Conditions tenant au prix du bail.*

I. *Conditions tenant à la nature du prix.*

Le bail doit être payable en tout ou en partie en espèces.

Cette condition ressort très clairement par *a contrario* de l'article 5 *in fine*. « Aucune majoration ne sera accordée au propriétaire qui a stipulé son fermage payable en totalité en nature. »

Nous avons vu que le prix du bail à ferme peut consister sans que pour cela change la nature du contrat, soit en une prestation en espèces, soit en une prestation en nature, soit même en une prestation

vous dire que le texte que nous avons proposé n'a jamais été conçu en vue de son application à ce bail si différent spécifiquement des baux ordinaires visés par la loi. »

partie en espèces, partie en nature. L'essentiel est que cette prestation soit d'une quantité fixe (1).

Or ne seront révisables que les baux payables en espèces au moins pour partie.

La raison de cette condition se rattache directement à la limite que la loi trace à la théorie de l'imprévision.

Cette théorie est en effet dans son principe aussi générale que possible, nous en rappelons la formule d'après M. Bonnecase (2). « Est-il juste d'admettre qu'un acte juridique, plus spécialement une convention, puisse être soit anéanti, soit modifié dans ses effets, par l'intermédiaire du juge, quand des événements postérieurs à la formation de ladite convention et qui, à cette époque, n'avaient pas été, en fait

(1) La validité d'un bail à ferme dont le prix est stipulé en denrées avait paru douteuse à certains auteurs (V. *supra*, p. 18, note 3.)

D'autre part certains baux de cette nature avaient été annulés par la Jurisprudence. Mais la majorité de la Doctrine s'était rangée à l'opinion contraire à savoir que le prix du bail peut consister en denrées, sans que change pour cela la nature du contrat. (Cujas. *Ad. Afric.* 8 sur la loi *Dum fundum*; Godefroid sur la loi 21 *Cod. de loc.*; Troplong N° 3. V. Discussion de la thèse de Duvergier, Dalloz, *Répert. Alfab.* V°, Louage, 106). Si la jurisprudence a annulé certains contrats stipulés en denrées elle ne l'a fait que pour des raisons d'ordre public tenant non à la nature du contrat mais à sa cause. (V. arrêt de Rouen précité). Elle a, au contraire, dans des décisions récentes, fortement affirmé la validité du bail à ferme payable en nature (Cour de Rouen, 24 novembre 1927, *Gaz. Pal.* 1928, 174; Cour d'Amiens, 20 décembre 1927, *Gaz. Trib.* N° du 23 février 1928).

(2) *Supplément au Traité de Droit civil de Baudry et Lacantinerie*, 1926. T. III, p. 575.

ou n'avaient pu logiquement être prévus par les parties ont engendré une situation soit particulièrement onéreuse pour le débiteur, soit extrêmement défavorable pour le créancier (1). »

Elle est susceptible de jouer lorsque des circonstances de fait extérieures et postérieures au contrat en ont troublé gravement l'économie, quelles que soient la nature et la cause de ces événements.

C'est cette portée logique que devrait lui donner une législation qui placerait sans restriction la théorie de l'imprévision à la base de ses principes juridiques. Mais la loi actuelle, il importe de bien le remarquer, n'a admis la théorie de l'imprévision pour rétablir l'économie des contrats que pour remédier à une seule des séries de faits extérieurs qui peuvent la troubler : la diminution du pouvoir d'achat de la monnaie. Ceci s'explique facilement par les raisons de fait qui incitèrent le législateur à s'en servir. Il est néanmoins très important de le préciser. C'est une application *fragmentaire* et très limitée de la théorie de l'imprévision qui a été faite jusqu'ici. Nous devons d'autant plus tenir compte de cette circonstance que cette théorie devant être pour nous la clé d'un certain nombre de difficultés et devant nous servir à éclairer certaines obscurités de la loi, il importe d'en fixer les limites (2).

(1) V. exemples cités dans la thèse de M. Voirin, Nancy 1928, p. 1 et seq.; V. aussi BONNECASE, *Suppl. au Traité de Droit civil de Baudry et Lacantinerie*, 1926, T. III, p. 572 et seq.).

(2) V. l'extension nouvelle que cette loi a donnée à la théorie de l'imprévision au Chap. IV, p. 152 et seq.

II. — CONDITIONS TENANT A L'IMPORTANCE DU PRIX.

Cette condition est ainsi énoncée dans l'article 5 :

« La demande de majoration ne sera admise que si le prix porté au contrat est inférieur de plus d'un quart au prix arbitré comme représentant au jour de la demande la valeur locative équitable. »

Justification théorique.

Cette condition que seules les raisons d'apaisement et le souci des « moyennes » (1) qui inspirèrent le législateur pourraient expliquer trouve sa raison d'être dans les principes mêmes de la théorie de l'imprévision. Nous avons vu que, par essence, cette théorie consistait, pour le législateur, à *limiter* les risques encourus par un contractant malheureux dans la mesure au delà de laquelle il n'avait pu raisonnablement les prévoir. La loi traduit ici ce principe en déclarant qu'une perte de l'ordre d'un quart sur ce que pourrait être le taux d'un bénéfice « équitable » ne dépassait pas la grandeur des risques légitimement prévisibles et ne justifiait pas, par une ampleur suffisante, l'intervention législative basée sur la théorie de l'imprévision (2).

(1) M. le Président de la Commission de l'Agriculture à la Chambre, séance du 10 mars 1927. *J. O.*, 11 mars, p. 772.

(2) V. Chapitre précédent; V. la Jurisprudence. Affaire du Gaz de Bordeaux, Conseil d'Etat, 30 mars 1916 (D. 1916.3.25 — S. 1916.3.17). BONNECASE, *La loi du 6 juillet 1925*, p. 38 N° 32 et p. 70 N° 46.

Interprétation pratique.

Cette première partie de l'article 5 (*J. O.*, 9 mars 1927, p. 743) ne figurait pas dans le texte du Sénat. Il constituait l'article 3 de la proposition Augé-Chazal et fut définitivement incorporé par la Commission de législation civile dans son deuxième rapport supplémentaire (1).

Il est la reproduction littérale du troisième paragraphe de l'article 1^{er} de la loi du 6 juillet 1925 (2).

Le problème qu'il pose est celui de savoir quelle est, « au jour de la demande, la valeur locative équitable » de l'immeuble en question. C'est à cette valeur que nous devons nous référer ensuite pour savoir, par une simple règle de trois, si le propriétaire est recevable à demander la révision de son bail en vertu de la loi.

Or, lors du vote de la loi que nous étudions, cet article fut adopté sans discussion. Nous devons donc, pour interpréter ses termes, nous reporter à la loi de 1925.

Précisément, l'interprétation de cette expression « valeur locative équitable » a donné lieu à bien des discussions sous le régime de la loi de 1925.

Une première thèse, qui fut celle des propriétaires et de certains commentateurs de la loi de 1925, a consisté à dire :

(1) Doc. parl. Chambre des Députés, 4026.

(2) Nous retrouvons ici l'état d'esprit du législateur que nous signalions au Chap. I, Section III, § 1, p. 27.

« La valeur « équitable » c'est donc la valeur réelle actuelle. Comment cette dernière sera-t-elle appréciée par le Juge? Tout d'abord ce sera la situation économique générale qui devra constituer l'élément essentiel d'appréciation. Cette situation est révélée et exprimée brutalement par un chiffre indiscutable : l'index économique du coût de la vie, tel qu'il est publié par le Ministère du Travail, dans son *Bulletin de Statistique générale de la France* et qui fait apparaître mathématiquement le coût actuel de la vie par rapport au coût normal d'avant guerre (1). »

A cette interprétation s'est opposée, dès le début, dans la doctrine, une autre interprétation plus nuancée, que devait confirmer de leur autorité les quelques décisions de jurisprudence qui suivirent.

Cette opinion remarquablement présentée par M. Bonnecase dans son « Commentaire de la loi du 6 juillet 1925 » précité (2), part de la distinction de la « valeur locative réelle » et de « la valeur locative équitable ».

Après avoir dégagé la définition de la « valeur locative réelle » comme s'entendant « du prix du bail se dégageant de l'ensemble des offres de location fermes et concordantes qui se sont manifestées ou se manifestent à un moment donné relativement audit immeuble ou à ladite partie d'immeuble » il la sépare nettement de celle de la « valeur locative équitable ».

Celle-ci à ses yeux trouve sa signification dans ce

(1) RAMARONY ET LAPORTE, *Commentaire de la loi du 6 juillet 1925*.

(2) BONNECASE, *op. cit.* p. 66 et seq.

fait qu' « en faisant appel à l'équité il (le législateur) a voulu rejeter l'observation en la matière des manifestations purement techniques de la notion du droit considérée dans sa rigueur stricte, car la nécessité de l'observation d'un contrat valablement conclu est une donnée immédiate de la notion de droit ainsi comprise...

En se dressant contre son fonctionnement normal sous le couvert de l'équité, le législateur a donc abandonné la règle de droit dans le sens vrai du terme pour faire à regret (1), au surplus, une place aux contingences par trop anormales du moment.

« Mais jusqu'où a-t-il été dans cette voie? Encore une fois, on peut tout d'abord, d'une manière certaine, se plaçant à un point de vue négatif, assurer qu'en parlant de « valeur locative équitable » il a repoussé la notion de « valeur locative réelle » qu'il s'est donc, en quelque sorte, situé *au-dessous* (1) de cette valeur; en aucun cas, la valeur locative de l'immeuble, acceptée par le Juge comme base mathématique de la majoration, ne doit être celle que ledit immeuble serait susceptible d'atteindre dans l'état actuel des choses s'il était libre de tout bail, ou si, suivant l'expression consacrée « il était dans le commerce » (2).

Et l'auteur précise ainsi la valeur locative équitable :

« Elle apparaît comme constituant une valeur locative, qui, sans donner au propriétaire ou à l'usufrui-

(1) Le mot a été souligné par nous.

(2) BONNECASE, op. cit. p. 66 et 67.

tier de l'immeuble le rendement auquel il pourrait prétendre, eu égard à la productivité présente du bien immobilier, lui fournit néanmoins un revenu au sens exact du terme, c'est-à-dire une rémunération de son capital dépassant dans une mesure sensible les débours de toute sorte qu'entraînent pour son propriétaire la conservation, l'amélioration, la mise en valeur et même le seul fait de la possession dudit capital » (1).

Avant d'aller plus loin et de voir en jurisprudence la confirmation de cette distinction, comment ne pas noter la similitude frappante de ces deux positions opposées avec celle que prirent au Parlement, lors de la discussion de la loi du 9 juin 1927, certains membres des deux Assemblées, les uns voulant prendre comme criterium de révision le prix actuel des denrées, les autres voulant, au contraire, mettre une limite à la majoration que demandait le propriétaire.

Comment aussi, ne considérant plus que la deuxième explication, ne pas être frappé de sa ressemblance avec la notion d'imprévision telle qu'elle a été précisée en droit français, et qui consiste à laisser, dans toute la mesure du possible, subsister la notion de contrat, à remettre le contractant malheureux dans une situation « équitable » mais tout en lui laissant supporter, malgré tout, les risques dans la mesure où il avait pu les prévoir.

La Jurisprudence, dans les quelques décisions qui suivirent, a confirmé avec beaucoup de netteté et de force cette distinction de la valeur locative réelle « et

(1) BONNECASE, op. cit., p. 68.

de la « valeur locative équitable ». Le Tribunal civil de la Seine, dans un jugement du 31 mars 1926 (1) s'exprime ainsi :

« Attendu que l'indice du coût de la vie n'est nullement fonction de l'application de la loi sur la révision des baux; que le législateur de 1925 n'a point entendu dédommager intégralement les propriétaires de la totalité des pertes résultant du désastre économique qui a suivi la guerre; que leur capital étant resté intact et son revenu s'étant même généralement accru, cette mesure en eut fait des Français privilégiés; que la loi a seulement voulu leur attribuer une indemnité équitable, en s'en remettant pour l'interprétation de ce mot à la prudence des tribunaux, etc., etc. »

Dans cette espèce le demandeur demandait une majoration basée sur la hausse de l'indice du coût de la vie variant entre 3,69 et 5,44 et représentant ce que nous avons appelé la « valeur locative réelle », le Tribunal au contraire ne lui accorde qu'une augmentation correspondant à un coefficient variant entre 2,4 et 2,5 et représentant ce qu'il appelle, et ce que nous avons appelé, « la valeur locative équitable ».

Cette interprétation de la valeur locative équitable si nettement dégagée par les travaux juridiques sortis du commentaire et de l'application de la loi du 6 juillet 1925 est un guide précieux pour le commentateur de la loi du 9 juin 1927.

(1) Ch. du Conseil, 5^e Section, Loyers (D. H. 1926. 277).

C'est à cette notion ainsi précisée de la valeur équitable que se sont référés les commentaires pratiques que cette loi a provoqués (1).

Son grand intérêt, que nous avons déjà signalé, est qu'elle précise à nouveau le sens que la législation française, particulièrement dans cette loi, donne à la notion d'imprévision. Elle marque, dans une situation spécialement claire, que par imprévision elle n'entend nullement équivalence.

§ 2. — Conditions tenant à la date du bail.

Pour être révisables les baux que nous avons déterminés jusqu'ici devront, en outre, remplir une condition de date exprimée dans l'article 1^{er} : « Que les baux aient pris cours ou aient été conclus avant le 1^{er} janvier 1924. »

I. — RAISONS DE LA FIXATION D'UNE DATE.

Le législateur dut décider que les baux conclus avant une certaine époque ne seraient pas révisables pour deux raisons : l'une d'ordre théorique tenant au principe de la loi : la théorie de l'imprévision, l'autre d'ordre pratique, conséquence d'ailleurs de la première.

La théorie de l'imprévision consiste, en effet, à réviser les contrats que des *faits extérieurs et posté-*

(1) HENRI MEUNIER, *Commentaire de la loi du 9 juin 1927*; LÉON MILHAUD, *La révision du prix des baux à ferme*; ANDRÉ MACAIGNE, *Le statut des baux ruraux*.

rieurs à sa formation ont rendus particulièrement onéreux pour l'un des contractants.

Il suit de là logiquement que pour que de tels événements aient pu se produire et pour que l'on puisse apprécier s'ils bouleverseront l'économie du contrat il est indispensable que s'écoule un certain laps de temps. Comme il le fut dit, « l'imprévision suppose la durée (1). » Par conséquent, demander comme il le fut fait (2) que fussent révisables les baux passés jusqu'au jour de la promulgation de la loi, c'était étendre le principe même de l'imprévision, dans une limite telle que c'était donner au juge le droit de reviser tout contrat qui ne lui aurait pas paru conforme à l'équité. Or, nous l'avons vu, ç'aurait été, bouleversant la notion de l'imprévision telle que l'a élaborée le juge et le législateur français, se placer sur un terrain nouveau et promouvoir au rang de notion générale ce qui jusqu'ici n'a été considéré que comme exceptionnel. La loi actuelle avait pour but de réparer les dommages causés par la brusque dépréciation de la monnaie. La question qui se posait était celle de savoir s'il était ou non préférable de fixer une date uniforme au delà de laquelle les contractants seraient présumés être en état d'imprévision.

Théoriquement, si du moins nous expliquons la théorie de l'imprévision comme elle le fut jusqu'ici et comme l'a certainement envisagé le législateur dans

(1) BRUZIN, *Essai sur la notion d'imprévision et sur son rôle en matière contractuelle*. Thèse, Bordeaux 1922, p. 352.

(2) Amendement proposé par M. Marin Quillard, séance du 1^{er} mars 1927, *J. O.* 2 mars, p. 565 et seq.

cette loi, il pouvait paraître plus parfait de laisser le juge apprécier aux lumières qu'il pourrait retirer des faits de la cause et des documents quelle fût dans chaque cas particulier la date avant laquelle l'une des parties n'avait pu prévoir les événements qui bouleversèrent le contrat.

Mais, pratiquement, cette solution avait le défaut inappréciable de multiplier indéfiniment les cas de conflit. Chacun aurait voulu, selon qu'il aurait été propriétaire ou fermier, rapprocher ou éloigner à l'extrême la date de l'imprévision. Elle aurait, au surplus, multiplié les inégalités. La notion d'imprévision, si nouvelle encore dans notre droit, est tellement fuyante que les appréciations des différents juges auraient certainement présenté des diversités très grandes et auraient donné lieu aux plus grands troubles dans le monde des propriétaires et des locataires. C'est donc en raison de la portée sociale de cette loi que le législateur choisit une solution « sociale » c'est-à-dire forcément moyenne; il prit une date unique, au delà de laquelle les contractants étaient présumés n'avoir pas pu prévoir et en deçà de laquelle ils étaient supposés avoir prévu (1). C'est de cette prévision ou de cette imprévision présumée par la loi qu'il faut toujours partir, au risque de faire fausse route, dans les raisonnements et les déductions que l'on est amené à faire pour l'interpréter.

Il est facile d'ironiser, comme on le fait souvent, sur la précision d'une date qui fixe le dernier jour de l'imprévision et le premier de la prévision, il est plus

(1) Cf. *supra*, p. 22 et 23.

difficile, par contre, de faire des lois qui, sans provoquer des troubles trop prolongés, réparent les injustices dont les circonstances sont responsables.

Restait à fixer cette date. Après avoir hésité entre le 23 octobre 1919, le 31 décembre 1922, le 1^{er} janvier 1924, le 23 avril de la même année, le 1^{er} janvier 1927 et enfin le jour de la promulgation de la loi, le législateur s'en tint à la date du 1^{er} janvier 1924.

C'est l'étude des statistiques des prix de gros et de détail, du prix de location des fermes et domaines pendant les différentes années, du prix de la main-d'œuvre, des charges et des impôts, enfin de la courbe des variations de la livre (1) par rapport à notre monnaie, qui était devenue, par suite des événements, un des principaux éléments d'appréciation de notre mouvement économique pendant ces dernières années, qui conduisit le législateur à choisir la date du 1^{er} janvier 1924.

Il semble aussi que l'on puisse répondre, à qui s'étonnerait de cette date différente de révision pour les baux ruraux et les baux urbains, que le législateur s'inspira de cette idée déjà signalée par nous (2) que la terre est un instrument de travail et qu'il est juste de faire à son propriétaire des avantages supérieurs à ceux que l'on ferait au propriétaire d'un immeuble improductif par sa nature, au sens de ces législateurs.

(1) V. rapport de M. Donon au Sénat, 25 novembre 1926, *J. O.*, Doc. parl. annexe N° 624, et séance du 26 novembre 1926, *J. O.*, 27 novembre, p. 1685 et seq.; et le rapport de M. Duval à la Chambre, 18 novembre 1925, *J. O.*, annexe N° 3544, p. 91 et seq.

(2) V. *infra*. Chap. I. Section III § 2.

II. — CONSÉQUENCES JURIDIQUES.

Ainsi donc aux termes de la loi seront révisables les baux « ayant pris cours ou conclus avant le 1^{er} janvier 1924 ».

Qu'est-ce à dire? étant donné les principes que nous venons de dégager sinon que pour savoir si un bail est révisable il faut connaître à quelle époque s'est manifestée juridiquement la volonté qui est à la base de ce contrat (1). En effet selon que cette volonté sera intervenue avant ou après le 1^{er} janvier 1924, elle sera présumée n'avoir pas ou avoir pu prévoir les événements qui vinrent modifier l'économie du contrat.

C'est à la lumière de cette règle que nous proposons donc de résoudre les problèmes qui vont suivre :

A. — LE BAIL AYANT ÉTÉ CONCLU AVANT LE 1^{er} JANVIER 1924 LE FERMIER N'EST ENTRÉ EN JOUISSANCE QU'APRÈS CETTE DATE.

Il est évident que dans ce cas le bail a été conclu avant le 1^{er} janvier 1924 et que la révision s'exerce.

B. — LE CONTRAT ÉTANT CONCLU POSTÉRIEUREMENT

(1) C'est bien ainsi que l'entendait le rapporteur de la Commission de la Chambre, quand il répondit à une question de M. Philippoteaux. « L'article premier a employé intentionnellement deux termes différents « ayant pris cours ou conclus ». On veut dire dans ce cas qu'il suffira à la partie qui se prévaut du droit à révision de prouver qu'il a existé une convention antérieure au 1^{er} janvier 1924. Telle est l'explication qui doit donner satisfaction à notre collègue. » *M. le Garde des Sceaux* : « Le Gouvernement est d'accord avec la Commission. » Séance du 1^{er} mars 1927, *J. O.*, 2 mars 1927, p. 568.

AU 1^{er} JANVIER 1924, SES CLAUSES EN FONT REMONTER LES EFFETS A UNE DATE ANTÉRIEURE.

Il n'y a pas lieu à révision.

C. — LE FERMIER EST ENTRÉ DANS LA FERME AVANT LE 1^{er} JANVIER 1924, MAIS IL AVAIT ÉTÉ CONVENU QUE LE PRIX SÉRAIT FIXÉ PAR LA SUITE.

Peut-on dire que le bail « a pris cours » avant le 1^{er} janvier 1924. Ce n'est pas ainsi que l'avait entendu le rapporteur à la Chambre dans l'explication qu'il donnait de ce membre de phrase à la séance de la Chambre du 1^{er} mars 1927 (1). Ce n'est pas ainsi que les principes posés plus haut nous commandent de l'interpréter. La révision ne doit pas intervenir.

D. — LE PROPRIÉTAIRE OU LE FERMIER FIRENT AVANT LE 1^{er} JANVIER 1924 UNE OFFRE. Pollicitation que nous ne confondons pas avec une promesse de bail (2). CETTE OFFRE A ÉTÉ ACCEPTÉE APRÈS LE 1^{er} JANVIER 1924. Ce n'est qu'à cette date que le contrat a été conclu.

Il n'y a pas matière à révision.

E. — UNE PROMESSE UNILATÉRALE DE BAIL A ÉTÉ FAITE AVANT LE 1^{er} JANVIER 1924, LA DÉCLARATION D'ACCEPTATION EST POSTÉRIEURE AU 1^{er} JANVIER 1924.

Les promesses unilatérales ont déjà donné lieu à des discussions et à des décisions de jurisprudence très nombreuses, surtout dans des matières voisines de la nôtre : les promesses de vente.

(1) V. J. O., 2 mars 1927, p. 568.

(2) A ce sujet voir le cas suivant.

C'est plus spécialement à propos de la date d'appréciation de la lésion dans une vente d'immeubles précédées d'une promesse unilatérale de vente antérieure à la guerre que la question fut étudiée.

Sans confondre les deux matières et après avoir marqué la différence fondamentale qui sépare la lésion — vice du consentement, dans la théorie classique française, entachant le contrat lui-même — de la théorie de l'imprévision d'origine extra-contrattuale (1), nous pouvons guider notre discussion sur celle que provoqua la question des promesses unilatérales de vente.

Ces réserves faites, les promesses de bail peuvent être assimilées au point de vue de l'époque de la formation du contrat définitif, aux promesses de vente (2) si les parties sont d'accord sur la chose, sur le prix et sur la durée (3).

Dans la matière de la rescision pour cause de lésion la jurisprudence est nettement fixée par une série d'arrêts récents. Elle décide que cette lésion doit s'apprécier au jour de la réalisation de la vente c'est-à-dire au jour de l'acceptation par le bénéficiaire de l'option (4).

(1) V. BONNECASE, *Supplément au Traité théorique et pratique de Droit civil de Baudry et Lacantinerie*. Tome III. 1926, N° 304 et seq., p. 602 et seq., RIPERT, *La règle morale dans les obligations civiles*, 1925.

(2) Dalloz, Répertoire pratique, V° Louage N° 130.

(3) GUILLOUARD, *Louage*, I; DUVERGIER, I, 43 et seq., BAUDRY-LACANTINERIE ET WAHL, *Traité du Louage*, T. I., N° 43; Besançon, 16 décembre 1903 (*Gaz. Pal.*, 1904-7-232).

(4) Civ. 14 novembre 1916 (D. P. 1921-I-34); Aix, 18 avril

Ces décisions de jurisprudence sont expliquées et justifiées par des raisons diverses.

Certains auteurs (1) voient l'explication de cette jurisprudence dans des « raisons d'ordre pratique » ; raisons d'équité parentes de celles qui ont provoqué la loi que nous étudions et pour lesquelles le juge n'aurait pas voulu que le promettant imprudent subît une perte provoquée par les événements économiques.

D'autres auteurs au contraire (2) expliquent ces décisions pour des raisons d'ordre purement juridique. Ils analysent ces diverses opérations en deux contrats. 1° Un premier contrat par lequel le pollicitant s'engage envers une personne à maintenir une certaine offre pendant un temps déterminé. Cet engagement est accepté par cette personne. 2° Un contrat de vente se formant au jour où l'offre est acceptée par la déclaration de la personne vis-à-vis de laquelle le pollicitant s'était engagé à la maintenir. Ce jour-là seulement intervient la vente. Avant cette déclaration il n'y a pas de vente, mais simple contrat innomé. Et

1921 (D. P. 1921 II 1926) ; Trib. civ. de Caen, 18 avril 1921 (D. P. 1922-2-89) ; Requ. 1^{er} août 1924 (D. H. 1924 537 D. P. 1925 I-23) ; Trib. civ. de Sens, 23 juillet 1925 (D. P. 1926. II. 85) ; Contra Paris 30 mars 1922. Trib. civ. de Versailles, 2 mai 1922 (D. P. 1922-2-89).

(1) M. DEMOSNE, *Traité des obligations en général*, T. I., N° 403, p. 626.

(2) M. Lalou dans sa note sous Trib. civ. de Caen, 18 avril 1921 (D. P. 1922 II 89) et sa note sous Req. 1^{er} août 1924 (D. P. 1925 I 23) ; A. COLIN ET H. CAPITAN, *Cours élémentaire de Droit civil français*, 4^e édition, T. II, p. 426 ; PLANIOL, *Traité élémentaire de Droit civil*, 9^e édition, T. II, N° 1401. M. Piedelièvre à son cours.

les auteurs concluent que la lésion ne peut intervenir avant que n'existe le contrat qui en est l'objet.

La diversité de ces explications importe assez peu dans la matière des lésions dans les ventes consécutives à une promesse unilatérale puisqu'elles aboutissent au même résultat qui est de fixer l'évaluation de la lésion au jour de la déclaration d'acceptation de l'offre. Elle est au contraire de nature à provoquer notre embarras dans la matière qui nous occupe.

Si, nous inspirant de la première explication, nous considérons les « raisons d'ordre pratique » qui dominent notre matière, nous verrons qu'ici elles inciteraient plutôt le juge à faire remonter l'imprévision au jour de la promesse de bail. C'est en effet ce jour-là que le promettant n'a pas pu prévoir.

Si, au contraire nous décomposons ce tout juridique en deux contrats, nous en déduisons que le contrat de bail à ferme n'a été conclu qu'au jour de la déclaration du preneur, c'est-à-dire par hypothèse après le 1^{er} janvier 1924 et nous ne lui appliquerons pas la révision.

En effet, la théorie de l'imprévision telle qu'elle est appliquée et comprise dans notre législation et notre jurisprudence, se dressant contre les règles générales de notre droit des obligations (1) et introduite comme de force dans nos lois civiles, est d'une application limitée et de droit étroit. Elle ne peut intervenir que dans le domaine strictement limité que la loi lui assigne. Or la loi du 9 juin 1927 prévoit uniquement la révision des baux à ferme. Nous ne sommes en droit

(1) RIPERT, *op. cit.* p. 146, N° 86.

de l'appliquer qu'aux contrats de bail à ferme et non pas aux contrats qui le précèdent, le suivent ou l'accompagnent, quelle que soit par ailleurs la connexité économique ou juridique qui puisse exister entre eux (1).

Cette position juridique n'exclut aucunement la prise en considération « des raisons d'ordre pratique » dont fait état la doctrine que nous avons citée plus haut. Ces raisons d'ordre pratique sont, dans les promesses de bail ou de vente les mêmes que celles qui justifient l'application de la théorie de la révision pour imprévision dans notre matière. Mais si l'équité réclame la révision de ces contrats que sont les promesses unilatérales de vendre ou de louer c'est le législateur (2) et non le juge qui peut le décider.

Ces difficultés obligeant à de perpétuelles précisions nous semblent venir comme l'indique M. Ripert de ce qu'on a posé la question aussi mal qu'il était possible de le faire en parlant d'imprévision.

§ 3. — Conditions tenant à la durée du bail.

La loi ne permet la révision que des baux d' « une durée d'au moins neuf années ». Ainsi donc un bail, même très défavorable au bailleur, et remplissant par ailleurs toutes les autres conditions nécessaires à la révision, ne pourra pas être révisé.

(1) BONNECASE, *op. cit.* tome III, p. 604; BONNECASE, *La loi du 6 juillet 1925*, N° 37; RIPERT, *op. cit.*, N° 87, p. 147.

(2) RIPERT, *op. cit.*, N° 88, p. 149.

I. — JUSTIFICATION THÉORIQUE ET PRATIQUE
DE CETTE CONDITION.

Cette solution pourrait paraître injuste et incomplète si nous nous faisons de la révision l'idée que certains s'en font (1) à savoir qu'elle consiste à redresser le contrat, c'est-à-dire à remettre, toutes choses égales par ailleurs, le bailleur dans l'intégralité de son bénéfice primitif, ou encore si nous considérons que le prix du bail est la représentation d'une partie de la récolte.

Si au contraire nous voyons dans la révision une institution extra-contractuelle, employée par le législateur pour limiter les risques imprévus, nous trouverons naturel que le législateur estime insuffisante pour être limitée par son intervention une perte qui s'étendra sur une période de moins de neuf ans. Cette solution qu'on peut critiquer en fait se justifie aisément par le sens qu'a, chez nous, la théorie de l'imprévision.

Une autre raison très proche de la première contribue également à légitimer le système de la loi : nous sommes ici dans le domaine du bail à ferme. Or l'esprit du code dans cette matière est que le revenu du propriétaire ne doit pas être considéré dans chaque année en particulier mais d'une façon générale et dans son ensemble. Le Code dans l'article 1769 considère que les bonnes années peuvent compenser les mauvaises. Or, à supposer même qu'un bail de moins de

(1) V. chap. I, section II.

neuf ans s'étende pour sa plus grande partie sur la période de crise économique, ses premières années, tout au moins, se sont écoulées avant le 1^{er} janvier 1924, date avant laquelle les perturbations économiques furent minimales et assurèrent au propriétaire un revenu qui compense dans une certaine mesure les pertes des années qui suivirent.

Enfin une raison d'ordre pratique : le souci de ne pas augmenter par trop le nombre des procès de petite importance, justifie également cette décision.

La loi du 6 juillet 1925 ne permet pas non plus la révision que des baux de plus de neuf ans. C'était aussi les termes des propositions de MM. Augé et Chazal à la Chambre (1) et de MM. Lhopiteau et Donon, au Sénat, mais les Commissions de Législation civile dans leurs rapports sur ces propositions avaient déjà modifié le texte original et préféré la révision des baux d'au moins 9 années, « ce mode de contracter étant à peu près le seul employé dans un grand nombre de régions qui se trouveraient privées du bénéfice de la loi » (2).

Les raisons de cette différence entre les baux à ferme et les baux urbains sont expliquées par M. Morand dans son exposé au Sénat à la séance du 26 novembre 1926 (3). Il met en avant deux raisons principales : la première, la protection des femmes et mineurs pour lesquels les maris ou tuteurs ne passent pratiquement que des baux de neuf années, et qui se

(1) *J. O.*, Chambre des Députés, annexe 2087.

(2) *J. O.*, Chambre des Députés, annexe 3084.

(3) *J. O.*, 27 novembre 1926, Débats parl. p. 1679 et 1680.

trouveraient ne pas bénéficier de cet avantage : ce serait illogique et contraire à l'esprit général du Code qui protège spécialement ces personnes. La seconde raison et nous l'avons souvent retrouvée déjà (1), c'est la différence fondamentale que le législateur a voulu mettre entre la révision du bail à loyer et celle du bail à ferme qui est un « bail susceptible de produire des bénéfices. Par conséquent ce bail doit être plus largement soumis à la révision que celui d'un locataire d'immeuble d'habitation qui ne réalise aucun bénéfice (2). »

II. — APPLICATION PRATIQUE.

L'application pratique de cette condition est aisée. La seule difficulté qui peut se présenter réside dans la question des baux à périodes, généralement les baux de 3, 6 et 9 années. La Doctrine (3) et la Jurisprudence (4) professent que les baux de 3, 6 ou 9 années sont des baux faits pour neuf ans que chacune des parties ou l'une d'elles selon ce qu'il a été convenu entre elles peuvent faire cesser, à l'expiration de chacune des périodes par l'effet de la condition résolutoire potestative dont ce contrat a été affecté par elles.

(1) Cf. chap. I. Section III.

(2) M. Morand, au Sénat, *J. O.*, 27 novembre 1927, p. 1679 et 1680.

(3) LAURENT, T. 25, p. 352, N° 316; BAUDRY-LACANTINERIE ET WAHL, *Du contrat de louage*, I, 1216.

(4) Req. 10 janvier 1882 (S. 1882-1-261); Trib. civ. de Nancy, 13 août 1895, *Gaz. Pal.*, 1895-2-564.

Nous n'en concluons cependant pas moins que la révision est impossible. S'il est vrai que juridiquement le bail est de neuf ans, il faut cependant se rappeler que la révision pour imprévision ne vient au secours des contractants qu'en tant que leurs conventions les emprisonnent dans une situation qu'ils n'avaient pas pu prévoir et dont ils ne peuvent sortir. Si au contraire les conventions loin de les emprisonner leur donnent le moyen de s'évader de cette situation désavantageuse, ces contractants sont mal fondés à vouloir se servir d'une loi basée sur la théorie de l'imprévision. Or la loi actuelle s'adresse aux contractants qui sont emprisonnés dans un bail d'un délai minimum de 9 ans. Il est impossible de vouloir l'appliquer à un propriétaire qui peut se libérer après une période de trois ans.

Notre réponse suit donc naturellement ces prémisses logiques, nous l'empruntons, d'ailleurs, aux législateurs eux-mêmes qui ont formellement prévu le cas (1) :

1° L'exercice de la condition résolutoire appartient aux deux contractants : il n'y a pas lieu à révision.

2° Il n'appartient qu'au propriétaire seul : il n'y a pas lieu à révision.

3° Il appartient au fermier seul : il y a lieu à révision.

(1) M. Marcel Donon au Sénat, séance du 26 novembre 1926, *J. O.*, 27 novembre, p. 460, et MM. Pernot, Augé, Violle et Barthou, à la Chambre, séance du 1^{er} mars 1927, *J. O.*, 2 mars, p. 568. N° 1732; COLIN ET CAPITANT, *Cours élémentaire de Droit civil français*, 3^e édition, Tome II, p. 530; GUILLOUARD, *Du louage*, T. I., N° 413.

Tacite reconduction. — Le bail ancien expiré est prolongé par une tacite reconduction.

La solution est très simple : la tacite reconduction constituant un bail nouveau (1). Ce bail ne peut pas avoir plus de 9 années, puisqu'il a pour durée extrême autant d'années qu'il y a de soles (2) et il n'existe pas, à notre connaissance, d'assolement atteignant 9 années.

(1) PLANIOL, *Traité élémentaire de Droit civil*, 9^e édition, T. II, p. 530; GUILLOUARD, *Du louage*, T. I., N^o 413.

(2) C. civ. art. 1774.

CHAPITRE III

Application de la Révision Cadre, Taux et Calcul de la Majoration.

Nous étudions dans ce chapitre un aspect de cette loi qui est complexe et qui, partant, prête à des interprétations opposées.

L'élaboration de ce texte au Parlement ne provoqua pas moins de difficultés que n'en occasionna son application.

§ 1. — Discussion théorique et son intérêt.

La discussion parlementaire a cependant l'intérêt, du point de vue de l'étude générale de la loi, de faire clairement apparaître l'opposition des thèses et des principes qui prétendaient la régir.

Elle a aussi l'intérêt d'établir que le législateur a bien voulu se référer à la notion de l'imprévision telle que l'ont définie la jurisprudence et les précédents travaux législatifs.

Sans nous attacher à la proposition de M. Reibel qui tendait « à indemniser le propriétaire des excédents d'impôt foncier qu'il paye et des surcharges, des frais d'entretien qu'il doit acquitter par rapport aux mêmes impositions et aux mêmes charges lors de l'entrée en jouissance » (1), et ceci dans le but de respecter les contrats, nous nous arrêterons à un amendement présenté par M. Duval.

L'intérêt de cet amendement consiste en ce qu'il reflète une conception théorique de la révision toute différente de celle de l'imprévision, telle que nous l'avons exposée. Il était ainsi conçu : « Le nouveau fermage des biens ruraux stipulés autrement qu'en denrées pourra, à la demande du fermier, consister en denrées constituant le ou les principaux produits des biens affermés.

Cette quantité sera égale à celle que représentait le fermage en 1914 d'après le cours moyen desdites denrées précédant la campagne agricole précédant le 2 août 1914.

Sur le prix ainsi fixé le fermier bénéficiera, en compensation de l'augmentation de ses charges, d'un abattement de 50 0/0.

Pour obtenir ce mode de fermage le fermier devra faire connaître sa décision dans le mois qui suivra la notification de la demande de révision.

Passé ce délai, le nouveau prix sera établi à l'aide de tous les éléments d'appréciation et en tenant compte des prix de fermage récents pratiqués dans les expli-

(1) Chambre, séance du 8 mars 1927, *J. O.*, 9 mars, p. 744.

cations de la même région et se trouvant dans des conditions culturelles comparables ».

Nous avons déjà signalé (1) cette conception de la révision que nous avons trouvée dans la discussion du Sénat et dans les rapports de la Chambre. Son adoption aurait eu des conséquences très graves. Elle aurait abouti à détruire le contrat lui-même. S'il est vrai que « le contrat est une emprise sur l'avenir » (2), il faut admettre qu'il comporte des risques, risques que la volonté humaine a appréciés avant de se lier et dont le contractant doit subir les conséquences. La théorie de l'imprévision vient limiter ces risques quand des circonstances postérieures les ont rendus par trop onéreux pour l'un des contractants ; du moins en les limitant elle reconnaît leur existence et leur légitimité. La théorie contenue dans cet amendement les abolit implicitement ; elle supprime les risques. Du même coup elle aurait supprimé le contrat, du moins au sens où nous l'entendons. Ces conséquences furent très bien indiquées dans les réponses que firent à M. Duval, le président de la Commission de l'Agriculture et le rapporteur de la Commission de Législation civile (3). « Je le demande (de repousser l'amendement de M. Duval) non seulement pour des raisons de fait comme celles que M. Escoulet vient d'exposer mais aussi pour des raisons de principe », a dit ce der-

(1) V. supra, chap. I.

(2) RIPERT, *La règle morale dans les obligations civiles*, 1925, p. 144.

(3) Chambre, séance du 10 mars 1925, *J. O.*, 11 mars, p. 772 et 773.

nier (1). La Chambre, en repoussant cet amendement a donc tranché cette question de principe et maintenu la loi sur le terrain de la théorie de l'imprévision. Il importait de le signaler avant d'aborder l'étude du texte lui-même, tel qu'il fut définitivement voté.

**§ 2. — Difficultés soulevées dans la pratique
par l'interprétation de l'article 6 (2)**

L'établissement de ce maximum et le calcul de cette majoration donnent lieu en pratique (3), et dans les quelques décisions de jurisprudence qui sont intervenues, aux solutions les plus contradictoires. Sans vouloir nous attarder à l'exposé des systèmes proposés et pour fixer le terrain sur lequel s'est jusque-là tenu le débat, nous citerons deux systèmes opposés couramment employés dans la pratique et que rapporte, d'après M. de Bournonville, M. Pierre Bastien, dans son article (4). « Supposons un fermage consistant dans le paiement : 1° de 3.000 francs; 2° des impôts (500 francs en 1914); 3° des charges (200 francs, valeur de 1914). Admettons que les impôts se sont éle-

(1) Même séance, p. 773.

(2) Art. 6 : « Le nouveau prix sera établi sur la base de la valeur locative en 1914, prix de bail ou valeur pratiquée dans la région à cette époque, majorée de 200 o/o. Il sera tenu compte, pour la fixation de cette majoration, des suppléments d'impôts et charges incombant légalement au bailleur et payés par le fermier ainsi que de tous autres éléments d'appréciation. »

(3) M. Pierre Bastien, article dans la *Gaz. Pal.* des 9 et 11 octobre 1927; M. Augé, dans le journal *La Brie*, 2 août 1927.

(4) *Gaz. Pal.*, loc. cit.

vés en 1927 à 1.100 francs et que les charges valent 500 francs en 1927. Faisons d'abord le calcul du nouveau prix maximum, nous obtiendrons $(3.000 + 500 + 200) 3 - (1.100 + 600) = 9.400$ ». Ce mode de calcul est proposé par ceux qui ont intérêt à élever le chiffre de base.

Voici d'après le même auteur le calcul basé sur des bases inverses. « Faisons le calcul du nouveaux prix maximum en ne tenant pas compte dans le prix du bail de 1914 des impôts et des charges et en déduisant le supplément des impôts et des charges :

$$« 3.000 \times 3 - (600 + 400) = 8.000. »$$

Les différents systèmes trouvent des arguments contraires qui ont chacun quelque valeur (1).

§ 3. — Solution proposée.

I. — DISTINCTION PRÉALABLE DE DEUX QUESTIONS.

L'obscurité que nous avons constatée dans la critique de ce texte vient, à notre sens, du défaut de distinction entre deux questions que pose et résout l'article 6.

Notre explication partira donc de la définition et de la distinction de ces deux questions.

Le législateur a d'abord voulu établir un maximum fixe qui constituerait, avec le prix actuellement payé, le cadre dans lequel serait appliquée la majoration. C'est la première question.

Il a voulu ensuite, cette base étant fixée, indiquer au

(1) V. article précité.

juge comment il devait déterminer cette majoration. C'est la seconde question.

Cette distinction résulte tout d'abord du texte. L'article 6 est ainsi conçu :

« Le nouveau prix *sera établi sur la base* de la valeur locative en 1914, prix du bail ou valeur pratiquée dans la région à cette époque majorée de 200 o/o. Il sera tenu compte, *pour la fixation de cette majoration*, des suppléments d'impôts et charges incombant légalement au bailleur et payés par le fermier, ainsi que de tous autres éléments d'appréciation. »

Dans ces deux alinéas, deux idées bien distinctes apparaissent, répondant elles-mêmes à des buts bien distincts. Le premier est : déterminer le cadre où devra se tenir le juge quand il aura à fixer la majoration ; le second paragraphe indique, cette base étant déterminée, la façon d'établir la majoration, dont il a été parlé à l'article 5 précédent et dont le taux formera « *le nouveau prix* » ainsi établi.

Ce texte nous paraît déjà très clair dans l'état actuel de la loi, mais il devient, à notre sens, lumineux quand on sait qu'une erreur matérielle a supprimé un mot à la fin du premier alinéa, mot qui en précisait toute la portée. Les deux Commissions l'avaient, en effet, ainsi rédigé :

« Le nouveau prix sera établi sur la base de la valeur locative en 1914, prix du bail ou valeur locative pratiquée dans la région à cette époque majorée *d'un maximum* de 200 o/o. »

Ce n'est que par erreur que le texte des Commissions est arrivé ainsi tronqué à la Chambre. A la

séance du 8 mars 1927, lors de la discussion de ce texte, M. Cautru, vice-président de la Commission, le signala et déclara qu'il fallait lire « majorée d'un maximum de 200 o/o » (1).

A cet argument de texte s'en ajoute un autre. Si nous nous reportons aux débats (2), nous voyons que le législateur a très bien fait la distinction et déclaré que le prix ainsi établi était un prix limite et non un prix forfaitaire. Un prix forfaitaire aurait, en effet, signifié qu'il entendait fixer par lui-même le taux de la majoration, ce qui serait contraire à l'ensemble de la loi qui attribue cette tâche au juge. Un prix limite signifie au contraire que laissant la liberté au juge dans la fixation de la majoration, le législateur fixe par lui-même et de façon impérative le cadre dans lequel devra s'exercer cette liberté (3).

Cette distinction étant faite il nous reste mainte-

(1) M. Cautru, *vice-président de la Commission* : « Je signale tout d'abord à la Chambre que l'article 4 (*ce texte figurait à cette époque sous l'article 4*) qu'elle a sous les yeux, comporte une erreur de rédaction. Au lieu des mots « majorée de 200 o/o » *il faut lire* « majorée d'un maximum de 200 o/o », — M. Escoulent : « Nous sommes d'accord. » — M. le vice-président de la Commission : « La rédaction que j'indique est celle qui a été acceptée par la Commission de l'Agriculture et par la Commission de Législation civile (*Très bien! Très bien!*) — M. Auguste Raynaud : « Cette rectification est très intéressante. » — M. le Président de la Commission : « Il s'agit, je le répète, d'une erreur purement matérielle; les deux Commissions sont d'accord pour la signaler à la Chambre et *pour la réparer*. » Débats parlementaires (J. O., 9 mars 1927, p. 744).

(2) Séances des 8 et 10 mars 1927 à la Chambre.

(3) M. le Vice-Président de la Commission : « Cet article

nant à étudier séparément deux questions auxquelles nous allons essayer de répondre :

1° Comment le juge doit-il rechercher le prix limite.

2° Comment doit-il fixer le taux de la majoration dans le cadre de ce prix limite (1).

II. — RECHERCHE ET DÉTERMINATION DU PRIX MAXIMUM.

L'alinéa premier de l'article 6 nous répond que ce prix maximum sera obtenu en majorant la valeur locative de 1914 de 200 0/0.

stipule que, pour apprécier s'il est dû une majoration et pour la fixer dans la limite des 200 0/0, il sera tenu compte de tous les éléments d'appréciation. » Séance du 15 mars 1927, *J. O.*, 16 mars p. 830; M. Augé, *rapporteur de la Commission de Législation civile* à la Chambre, séance du 8 février 1927, *J. O.*, 9 février, p. 297 : « Prix maximum » ne veut pas dire « prix forfaitaire » et s'appliquant dans tous les cas indistinctement. C'est un prix qui ne pourra pas être dépassé mais auquel le prix nouveau pourra rester inférieur. » M. A. Hesse, *président de la Commission*, séance du 10 mars 1927, *J. O.*, 11 mars, p. 775 : « Il n'y a pas d'inconvénients à prendre le chiffre le plus élevé, puisqu'il est bien entendu que jamais le juge n'est tenu d'aller dans son appréciation jusqu'à ce maximum. Il vaut mieux donc prendre le maximum proposé, puisque nous laissons au juge toute liberté d'appréciation au-dessous de ce maximum. » *M. le Rapporteur* (même séance, p. 775) : « Il est bien évident — le texte se suffit à lui-même — que, pour la fixation de la majoration, le chiffre de 200 0/0 étant un maximum ne devra pas être fatalement atteint; on devra même se tenir au-dessous dans une certaine mesure suivant les circonstances. »

(1) Remarquons, avant d'entrer dans le détail, que la première question assigne au juge et aux parties d'établir un point essentiellement objectif, que, dans la seconde, au contraire, le juge devra

La question qui se pose est donc celle de savoir quelle était la valeur locative de 1914. C'est ici que les divergences d'interprétation commencent dans la pratique. Ces divergences tiennent à nos yeux à deux raisons : le désir qu'a tout intéressé d'interpréter un texte de la façon qui lui est le plus favorable et le défaut de distinguer les deux questions que nous avons pris le soin de séparer.

Cette position que nous avons prise dicte, quant à nous, la réponse. Cette question est résolue par le seul premier alinéa de l'article 6 et ce premier alinéa édicte que la loi entend par : valeur locative en 1914, le prix du bail ou la valeur pratiquée dans la région à cette époque.

A ceci on objecte (1) que par l'expression « prix du bail » il faut entendre : 1° des espèces ; 2° les impôts de 1914 ; 3° les charges de 1914, qui incombant normalement au propriétaire, auraient intentionnellement été mises à la charge du fermier.

Dans le même ordre d'idées d'autres disent : les impôts et les charges font bien partie du prix, car le propriétaire, en les mettant à la charge du fermier, lui a en réalité donné le mandat de verser une partie du prix au fisc ou à l'entrepreneur.

Il nous paraît impossible d'admettre cette façon de comprendre le texte.

A l'argument tiré du sens prétendu du mot « prix

tenir compte d'éléments d'appréciation qui ressortiront à la situation personnelle de chacune des parties et au sens de l'équité du juge.

(1) V. Bastien, loc. cit.

du bail » nous répondrons que la loi du 9 juin 1927 est une loi d'exception, et qu'elle doit être interprétée restrictivement (1). Or le texte nous dit : « prix du bail » ; qu'est-ce à dire si ce n'est le prix en espèce qui fut stipulé dans le bail et rien de plus ? C'est le sens étroit du mot « prix » dans nos lois (2). Nous n'avons pas le droit d'en étendre plus ou moins arbitrairement la signification. C'est également ce sens que lui attribuent certainement les actes. A la rubrique « prix » nous ne trouvons que la mention des espèces que touche le propriétaire.

A l'argument tiré de l'idée de mandat qu'aurait le fermier de verser une partie du prix au fisc ou à l'entrepreneur chargé de l'entretien de l'immeuble, nous répondrons qu'il nous paraît plus exact et plus vrai de dire que le propriétaire, en chargeant le locataire des impôts et des charges, a voulu faire passer de sa propre tête sur celle de son fermier les risques d'augmentation que comportaient ces impôts et ces charges qui, dès avant la guerre, avaient pris de l'ampleur. En compensation, il s'était contenté d'un prix plus modeste mais fixe. Ce propriétaire nous paraît mal venu maintenant à faire rentrer dans ce prix, pour le voir révisé à son profit, ce que précisément il en avait exclu.

(1) Comp : avec loi du 6 juillet 1925 ; BONNECASE, Commentaire précité, p. 52 ; V. aussi RIPERT, op. cit., N° 87, p. 147, et BONNECASE, *Supplément au Traité de Droit civil, de Baudry et Lacantinerie*, t. III, p. 604.

(2) Cf. art. 1582 et 1583 du C. C., V. GUILLOUARD, *Du louage*, T. I. 62 ; Laurent, T. XXV, 58 ; DEMANTE ET COLMET DE SANTERRE, 2° édit., T. VII, 156 bis.

Enfin l'idée juridique que nous avons relevée à la base de cette loi peut, là encore, nous éclairer. La théorie de l'imprévision tend à modifier dans les contrats précisément l'élément *fixe*. C'est la fixité de la somme, devant la dépréciation croissante de la monnaie, qui a décidé le législateur à venir au secours de la partie qui se trouvait injustement atteinte. En conséquence le législateur n'a voulu majorer que ce qui constituait l'élément fixe du prix. Or les impôts et les charges ont à peu près suivi et parfois dépassé l'indice de dépréciation de notre signe monétaire. Ce serait, nous semble-t-il, trahir la pensée profonde de cette loi que de faire entrer dans le calcul du maximum ces éléments variables que furent les impôts et les charges (1).

(1) C'est bien ainsi que l'entendent les motifs d'un jugement du Tribunal de Justice de Paix de Clermont (Oise), le 3 décembre 1927, inédit : « Attendu qu'il est dit à l'article 6 de la loi susvisée que le nouveau prix sera établi sur la base du fermage de 1914, majoré de 200 o/o; qu'il résulte des travaux préparatoires de la loi que cette majoration constitue un maximum qui pourra être diminué en raison des suppléments d'impôts et charges incombant légalement au bailleur et payés par le fermier ainsi que tous autres éléments d'appréciation. Attendu que ce serait sortir des prévisions de la loi que de suivre le demandeur dans sa prétention de faire masse du fermage et des impôts de 1914, pour les considérer comme une redevance fixe et immuable, constituant une obligation déterminée et fixe dans son chiffre à cette date; que la convention a voulu laisser au fermier l'aléa pouvant découler de la réduction ou de l'augmentation des impôts, la seule base fixe restant le fermage en espèces.

Attendu qu'il n'est pas davantage conforme à la loi de tenir compte au fermier des augmentations successives et progressives dans la charge des impôts qui se sont produits de 1914 à 1927, et

Nous entendons donc, en nous résumant, que le juge, pour fixer le cadre dans lequel il fera jouer la majoration, devra multiplier par trois « le prix du bail en 1914 » au sens strict du mot, c'est-à-dire la somme d'argent que le locataire versait aux mains du propriétaire (1).

III. — FIXATION DE LA MAJORATION PROPREMENT DITE.

Ayant ainsi posé et résolu la première question, cette seconde nous apparaîtra plus facile et très simple à interpréter. Nous ne nous heurterons pas aux difficultés que le défaut de séparation des deux questions avait fait entrevoir à certains commentateurs.

Nous devons trouver la réponse au problème posé dans le second paragraphe de l'article six. « Il sera tenu compte, pour la fixation de cette majoration, des suppléments d'impôts et charges incombant légalement au bailleur et payés par le fermier, ainsi que de tous autres éléments d'appréciation ».

Les formules mêmes de ce texte « Il sera tenu

pour les mêmes raisons que celles déduites précédemment, et encore pour celle que constituerait la rétroactivité, dans ses effets, de la loi qui a fixé comme point de départ le jour de la demande... »

(1) On remarquera que, lorsque la terre aura été louée en 1914, le prix du bail sera la valeur locative qui devra être multipliée. Quand il n'y aura pas eu de bail, on prendra pour base la valeur pratiquée dans la région en 1914.

Au cas où le bail comporterait des périodes où les prix sont différents, on devra faire une moyenne et multiplier le prix ainsi obtenu. V. explications données au Sénat, le 8 avril 1927, *J. O.*, 9 avril, p. 456 et 457.

compte... tous autres éléments d'appréciation... » démontrent à l'évidence que le législateur n'a en aucune façon voulu lier le juge ou l'arbitre dans l'appréciation de la majoration à appliquer. Et ceci fait rejeter, dès le premier examen, les systèmes de calcul que nous avons signalés plus haut et qui avaient pour résultat d'arriver automatiquement au chiffre de majoration que nous cherchons. Ils éliminent, contrairement à la volonté de la loi, ce droit d'appréciation du juge sur tous les éléments de la cause, pour réduire son rôle à celui de machine à calculer et ses éléments d'appréciation aux seuls impôts et charges. Il nous paraît, au contraire, évident qu'après avoir imposé au juge un cadre général qu'il ne pourra pas dépasser, le législateur a voulu lui laisser la plus grande liberté d'appréciation.

Si le texte est clair, les débats qui ont précédé son adoption le sont encore plus (1).

Le président de la Commission à la Chambre s'exprimait ainsi (2) :

« Nous estimons que la formule proposée par les Commissions réunies, formule que vous avez sous les yeux, tient très suffisamment compte des distinctions d'espèces, de la diversité des cas que je viens de signaler. Le texte nous paraît suffisamment souple ; il permet, nous semble-t-il, d'appliquer à chacun le taux

(1) V. exposé du rapporteur au Sénat, séance du 26 novembre 1926, *J. O.*, débats 27 novembre, p. 1680 ; V. à la Chambre, séance du 8 mars 1927, *J. O.*, débats 9 mars 1927, p. 746.

(2) Séance du 8 mars 1927. *J. O.*, 9 mars, p. 746.

de majoration convenable pour servir l'idéal de justice que nous poursuivons.

« Si nous voulons que la révision du prix puisse être faite dans des conditions équitables, notre texte ne doit pas imposer des barrières trop rigides à la faculté d'appréciation des circonstances de fait ; il doit rester suffisamment souple (1) ».

Le législateur, après avoir fixé des limites, s'en remet ainsi à l'équité du juge ou de l'arbitre. Cette solution était de beaucoup la plus sage. La culture a, suivant les régions, les terrains et les populations, les aspects les plus divers. Les difficultés que provoquent les contrats qui la concernent ne peuvent être saine-ment appréciées qu'en tenant compte de nombreuses circonstances de fait et de lieu et résolues équitablement que par des hommes ou des juridictions placés dans le milieu où elles sont nées. Des règles trop précises établies par voie législative auraient manqué d'atteindre le but que la loi s'était assigné et auraient provoqué des mécontentements sans nombre.

En outre, l'application même de la théorie de l'imprévision au contrat de bail à ferme réclamait cette grande liberté d'appréciation pour le juge.

(1) Il est intéressant de noter que cette déclaration fut faite pour combattre un amendement de M. Auguste Raynaud (*J. O.*, 9 mars 1927, p. 745) qui proposait une série de « plafonds » différents, selon que les baux avaient été passés à des dates différentes. Le président de la Commission combat cet amendement, tout en admettant que des taux différents de majoration pourront être fixés selon que la date du bail sera plus ou moins reculée. Il indique ainsi très nettement qu'il importe de séparer la question dite du « plafond » de celle de la majoration proprement dite.

En effet la révision en vertu de l'imprévision n'est pas; nous l'avons vu, la simple multiplication du fermage par l'indice de dépréciation de notre monnaie, pas plus que son but n'est de procurer au propriétaire malheureux l'intégralité du bénéfice qu'il avait escompté. Elle cherche, autant qu'il est possible, à réduire les risques du propriétaire dans la limite raisonnable qu'il avait pu prévoir, tout en laissant au fermier le bénéfice de son heureuse opération, au moins dans la mesure où il pouvait l'escompter. Autrement dit, la loi du 9 juin 1927 comme celle du 6 juillet 1925 (1) est protectrice à la fois des intérêts du bailleur et de ceux du fermier; elle n'est pas unilatérale mais *bilatérale* comme la révision basée sur la notion de l'imprévision (2). Il est nécessaire pour arriver à ce résultat de tenir compte de « tous les faits de la cause (3) ». Or, les faits de la cause sont particulièrement complexes dans un bail rural. Ils sont surtout particulièrement mouvants. La production agricole, par sa nature même, imprime au contrat un caractère très vivant dont les répercussions économiques et juridiques sont difficiles à apprécier. A cela on ajoute que la comptabilité agricole est, dans l'état actuel des choses, à peu près inexistante. Le juge ou l'arbitre devra donc se pencher sur la réalité de chacun des cas et envisager « tous les éléments d'appré-

(1) BONNECASE, *Commentaire de la loi du 6 juillet 1925*, p. 38 et 39.

(2) M. Hauriou, note sous Conseil d'État, 25 novembre 1921, 2 mars, 20 juillet et 10 août 1923 (S. 1923-3-33).

(3) M. Hauriou, même note.

ciation ». Les impôts et les charges du propriétaire n'en constituent qu'une partie, partie importante certes, mais insuffisante à elle seule pour éclairer sa religion. Il serait faux, à notre avis, de vouloir restreindre sa liberté dans un sens ou dans un autre et de vouloir, par exemple, l'obliger à déduire de la majoration l'intégralité des impôts payés par le fermier pour le propriétaire ou à appliquer la majoration maxima si ce propriétaire paie tous les impôts et toutes les charges qui lui incombent légalement.

Le législateur, après avoir ainsi garanti la liberté du juge, lui indique, sans les limiter, quelques éléments d'appréciation dont il devra « tenir compte » dans la mesure où il le jugera bon.

Quelques-uns de ces éléments, auxquels nous ajoutons d'autres, sont :

1° Le supplément d'impôts et les charges incombant légalement au bailleur et payés par le fermier (1). M. Morand, dans son rapport au Sénat (2), en indique d'une façon saisissante la progression. Les augmentations d'impôts sont destinées par le législateur à peser sur le propriétaire. Or, par

(1) On s'est demandé si cette disposition ne constitue pas au profit du fermier une faveur dont le propriétaire n'aurait pas obtenu la réciprocité. Nous ne le pensons pas. En effet, s'il doit être tenu compte, d'après le texte, des suppléments d'impôts et charges incombant légalement au bailleur et payés par le fermier, manifestement pour diminuer la majoration, il va de soi qu'il doit être tenu compte, pour l'augmenter, des suppléments des mêmes impôts et charges incombant au bailleur et supportés par celui-ci, le tout, bien entendu, dans la limite maxima des 200 o/o.

(2) *J. O.*, Doc. parl. Sénat, annexe 604.

une clause du bail, celui-ci s'en est déchargé sur son fermier ; il est juste et très légitime que le législateur révisant le contrat tienne compte de ce qu'un des contractants ne paie pas un impôt ou une charge qu'il lui avait destiné.

D'autres éléments d'appréciation très importants seront à envisager : *a)* L'augmentation du prix de vente des denrées, celle du prix de la main-d'œuvre, des engrais, et d'une façon générale des frais d'exploitation. Les chiffres donnés, soit au Sénat, soit à la Chambre, par les rapporteurs des Commissions d'Agriculture fournissent à ce sujet de nombreux renseignements (1) ; *b)* l'état de vétusté des bâtiments ; *c)* le fait que le droit de chasse est réservé ou abandonné au fermier sans contre-partie ; *d)* le fait que les terres ont été louées avec ou sans bâtiments, etc... Nous arrêtons là cette liste qui est aussi longue que celle des situations et des faits économiques qui peuvent affecter un bail à ferme.

Ces quelques références (2) prises parmi tant d'autres suffiront à prouver que le législateur a envisagé beaucoup de ces innombrables considérations, mais que, dans l'impossibilité où il se trouvait de les

(1) V. rapport de M. Donon, au Sénat, *J. O.*, 1926, ann. 625, p. 16 et 17 ; Rapport de M. Duval, à la Chambre, *J. O.*, 1926, annexe 3543.

(2) Impôts et charges en général (Rapports de MM. Donon et Duval précités) ; Dégâts de gibier (Chambre, séance du 15 mars 1927, *J. O.*, 16 mars, p. 830) ; État des terres (Chambre, séance du 10 mars 1927, *J. O.*, 11 mars, p. 775, 776 et 777) ; Terres louées sans bâtiments (Sénat, séance du 8 avril 1927, *J. O.*, 9 avril, p. 455), etc.

prévoir toutes, il a préféré s'en remettre à la sagacité des parties, des arbitres et des juges.

Et ceci nous semble prouver une fois de plus l'exactitude de l'explication que nous avons cru pouvoir donner de cet article 6 : le législateur a fixé un cadre, mais, dans ce cadre, il a laissé au juge la liberté de prendre les décisions que lui dicterait l'équité, qui est la norme dernière de la théorie de l'imprévision, telle qu'elle apparaît dans nos lois et dans la jurisprudence (1).

(1) V. note de M. Hauriou précitée.

CHAPITRE IV

La Révision en cas de Cession de bail et de sous-location

Difficultés suscitées par l'article 3. Systèmes proposés. Essai de Solution

Nous abordons avec ce chapitre l'étude de l'article 3 de la loi. De tous les textes que nous avons examinés jusqu'ici il est de beaucoup, celui où se rencontrent le plus de problèmes d'interprétation et d'application. Leur solution suscite une foule de difficultés théoriques et pratiques. Ces difficultés mettent en question les principes mêmes de cette loi.

Enfin ces différents ordres de difficultés s'enchevêtrent ; ce qui en rend l'exposition, l'étude et la critique ou confuse ou fragmentaire.

Après avoir donné un aperçu de ces difficultés nous rechercherons avec leur origine les interprétations qui peuvent conduire à leur solution. Nous essaierons de reconnaître ensuite les principes d'ordre théorique auxquels ressortissent ces solutions. Nous terminerons par la recherche des directions qui se dégagent, pour le juge et les interpréteurs, du texte et des débats qui le précédèrent.

§ 1. — **Texte de l'article 3. — Bref aperçu des difficultés qu'il soulève.**

L'article 3 de la loi du 9 juin 1927, est ainsi conçu :

« Le titulaire actuel d'un bail à loyer révisable, en vertu de la présente loi, sera seul mis en cause dans la procédure de révision, même si la cession du bail est postérieure au 24 octobre 1919.

« Ce titulaire aura le droit d'appeler son cédant en garantie et tout appelé en garantie pourra agir contre les cédants antérieurs, par la voie de l'action récursoire.

« Celle-ci devra être exercée à peine de forclusion, dans les délais prévus par l'article 175 du Code de procédure civile, et suivie devant la juridiction saisie de l'action principale qui tranchera par un seul et même jugement toutes les difficultés soulevées par la demande de révision du prix du bail.

« Le juge fera, s'il y a lieu, entre les parties en cause, la répartition de la majoration que le titulaire actuel aura été condamné à payer. »

Les difficultés soulevées par ce texte tiennent, d'abord, à l'incorrection flagrante de l'expression : « un bail à loyer révisable en vertu de la présente loi » alors que nous sommes dans la matière des baux à ferme et en second lieu à la présence, à la fin du même alinéa, de cette date « 24 octobre 1919 », que ni le contexte, ni la discussion n'implique ni n'explique. Mais par ailleurs ces expressions se trouvent insérées dans le texte de telle façon qu'elles ne peu-

vent provoquer aucune difficulté réelle d'interprétation.

Beaucoup plus délicate et plus chargée de conséquences sera pour nous l'interprétation des mots « titulaire actuel, cession du bail cédant ». Le sens que la technique juridique a donné à ces mots et celui que le législateur a voulu leur attribuer semblent bien être en conflit. Et en constituant un texte capital de la loi, ces mots ont des conséquences de première importance pratique et théorique. L'une ou l'autre des interprétations risque ou de trahir le texte, ou d'arriver à des conclusions notoirement contraires à la volonté du législateur.

Ces difficultés prennent tout leur sens, si nous considérons que nous nous trouvons ici sur le terrain d'une loi d'exception. On pourra trouver dans ces complications un argument de plus contre nos pratiques législatives qui permettent qu'un texte aussi important soit rédigé et voté au cours d'une discussion parlementaire sans qu'aucun organisme compétent l'ait examiné et soumis à la critique

§ 2. — Origine et élaboration de cet article.

Il est indispensable pour analyser cet article 3 de connaître les circonstances de son incorporation dans la loi, son origine et son objet primitif.

Cet article fut proposé par voie d'amendement par M. de Monicault et il devait constituer l'article premier *ter* du projet qui devint par la suite l'article 3.

Son auteur indiqua en le déposant que cet article

avait pour but de mettre cette loi en harmonie avec le texte voté par la Chambre le 3 février précédent et d'en reproduire les termes. Sur quelques brèves observations de M. A. Duval et du ministère de l'Agriculture (1); il fut adopté sans discussion (2).

Force nous est donc de nous reporter à l'origine de ce texte.

C'est à la loi du 6 juillet 1925 sur la révision des baux à longue durée que nous devons remonter. Cette loi, votée hâtivement, comportait de nombreuses lacunes. On relevait particulièrement parmi celles-ci les difficultés qu'avait provoquées le premier alinéa de l'article 3 ainsi conçu :

« En cas de cession de bail et de sous-location, même postérieure au 24 octobre 1919, le propriétaire devra mettre en cause devant les juridictions instituées par l'article 4 en même temps que le locataire primitif, *tous les cessionnaires ou sous-locataires* ».

Ainsi le propriétaire devait mettre en cause tous les cessionnaires et sous-locataires, dans son instance en révision. Il en résultait de grandes difficultés.

Tout d'abord, il se trouvait souvent que le propriétaire originaire, ne connaissant pas les différents sous-locataires et cessionnaires qui s'étaient succédé dans les lieux, était dans l'impossibilité de les mettre en cause, et, en second lieu, quand il y réussissait, cette mise en cause générale avait pour résultat de compliquer à l'infini les instances et d'amener dans les pré-

(1) Sur lesquelles nous reviendrons tout à l'heure.

(2) *J. O.*, Débats à la Chambre 10 mars 1927, p. 739 et 740.

toires, pour un intérêt parfois minime, une foule de plaideurs. Il était désirable que l'on simplifiât cette procédure, et que l'on cherchât à diminuer le nombre des instances.

Le Gouvernement présenta dans ce but, le 7 juillet 1925 (1) un projet de loi réformant la loi du 6 juillet et où l'article 3 était remanié de façon à éviter ces inconvénients. Le propriétaire n'avait plus l'obligation d'appeler tous les sous-locataires et cessionnaires, il n'avait plus que celle de mettre en cause, en même temps que le locataire principal *l'occupant actuel*, qu'il lui était aisé de connaître. Nous citons son projet, au risque d'allonger cet exposé pour bien mettre en lumière la distinction que ce texte rédigé par des juristes, faisait entre *l'occupant actuel*, les *sous-locataires* et les *cessionnaires*.

« En cas de cession de bail et de sous-location, même postérieure au 24 octobre 1919, le propriétaire pourra mettre en cause... en même temps que *l'occupant actuel* et le locataire primitif, les cessionnaires ou sous-locataires successifs. »

Le principe de cette réforme, réclamée par tout le monde, fut admis sans difficulté. Mais les avis différaient sur les moyens de la réaliser. Dans ces conditions des rapports et amendements vinrent modifier le texte primitif. Au cours de ces vicissitudes parlementaires, les distinctions qu'avaient établies les termes juridiques si précis du projet gouvernemental furent peu à peu estompées puis oubliées et l'étude

(1) J. O., Doc. parl., Sénat, Annexe 414.

de ces documents et de la discussion prouve que l'on ne se rendit pas un compte précis de la portée des mots « occupant actuel, cessionnaire et sous-locataire » et c'est ainsi que, voulant désigner l'occupant actuel des locaux, le texte définitif énonçait : « Le titulaire actuel d'un bail à loyer révisable, etc... », de même que pour désigner les précédents locataires ou cessionnaires, il disait : « ce titulaire aura le droit d'appeler son cédant en garantie et tout appelé en garantie pourra agir contre les cédants antérieurs ».

C'est ce texte qui fut, sans discussion, inséré dans la loi du 9 juin 1927.

Inconvénients de la transposition textuelle de cette disposition dans la loi de révision des baux à ferme.

Cette rédaction défectueuse n'avait que des inconvénients de minime importance dans la matière des baux à loyer (1). En revanche, tous les dangers de son imperfection et de son imprécision apparaissent quand on la transpose dans la matière des baux à ferme.

Avant d'aller plus loin, remarquons que le législateur n'avait même pas pris soin de lui faire subir les transformations élémentaires que réclamait son

(1) En effet l'occupant actuel quel que soit son auteur a toujours pour titre un « bail à loyer ». Ce contrat étant le seul que comporte des locaux d'habitation.

insertion dans la loi de révision des baux à ferme. C'est ainsi qu'ils laissèrent subsister dans le texte la date du 24 octobre 1919, qui est la date de révision extrême des baux à loyer, alors que dans la présente loi cette date est celle du 1^{er} janvier 1924 (1). De même et malgré les explications du président de la Commission de l'Agriculture du Sénat (2), nous persistons à considérer le terme de bail à loyer comme une erreur de plume.

La véritable difficulté apparaît avec l'interprétation des mots « titulaire actuel, cédants — cessions de bail ». Il ne s'agit pas là, remarquons-le, d'une querelle de mots, mais bien d'une distinction capitale qui gouvernera la mise en application de la loi et à laquelle se référera la pratique pour déterminer le « titulaire actuel » qu'elle devra mettre en cause.

§ 3. — Titulaire actuel. — Systèmes d'interprétation.

L'étude de ce texte, des travaux qui l'ont précédé et du contexte de la loi font apparaître trois systèmes principaux d'interprétation.

PREMIER SYSTÈME. — *Basé sur l'origine du texte.*

Un premier système, le plus large, consiste à rechercher au delà des termes de l'article lui-même le

(1) Ce texte tout défectueux qu'il est, nous servira cependant à trouver le sens général qui se dégage de l'article. V. infra, chapitre IV, § 4, p. 110.

(2) Sénat, 1^{re} séance du 8 avril 1927, *J. O.*, 9 avril, p. 453 : « Voulez-vous me permettre de donner à M. Delahaye une explica-

but auquel il répond et pour lequel il a été créé. On voit alors que ce texte fut adopté pour simplifier la procédure qui forçait le propriétaire à appeler en cause tous les cédants et sous-locataires (1) et qui compliquait et alourdissait à l'envie les instances en révision.

On crut trouver le principe de la réforme dans un renversement de l'ordre de la procédure. Le propriétaire mettrait en cause l'occupant actuel qu'il était facile de connaître. Les organisations commerciales avaient même demandé (2), pour éviter toute autre mise en cause, d'interdire à cet occupant de recourir en garantie contre les précédents cessionnaires ou locataires (3). Cette suggestion trop radicale ne fut pas acceptée par le Parlement (4) et il fut décidé qu'on s'en tiendrait au principe de la réforme : la mise en cause du seul occupant actuel mais avec faculté pour lui d'exercer son recours contre les locataires ou cessionnaires précédents (5). C'est ainsi que fut voté cet article que nous étudions : « Le titulaire actuel... sera seul mis en cause. »

tion qui, je crois, le conduira à retirer son amendement. Le texte comporte les mots « bail à loyer révisable » ; c'est le loyer qui est révisable, mais on ne qualifie pas le bail de bail à loyer ».

(1) Cf. Loi du 6 juillet 1925, art. 3.

(2) V. rapport de M. Gouin, au nom de la Commission de législation civile et criminelle de la Chambre, 5 mars 1926, *J. O.*, Doc. parl. Ann. 2708.

(3) On accordait en compensation à l'occupant une prorogation de bail de 4 ans.

(4) Séance du 1^{er} février 1927, *J. O.*, Débats 2 février, p. 234.

(5) Chambre, séance du 3 février 1927, *J. O.*, Débats 4 février, p. 248.

Son sens aux yeux de ses auteurs ne faisait aucun doute. Ce titulaire actuel est bien l'occupant actuel.

On peut donc dire dans ce premier système : le législateur ayant nettement manifesté sa volonté de simplifier la procédure et de mettre en cause l'occupant actuel, il convient de conserver à cet article le sens que lui a toujours attribué ce même législateur et de déclarer que sera mis en cause l'occupant actuel quel qu'il soit. On fait en outre remarquer qu'ainsi faisant on continue à interpréter le texte en en recherchant l'esprit plutôt que la lettre, comme on a dû le faire pour expliquer les mots « bail à loyer » et « 24 octobre 1919 ».

Critique de ce système. — Cette interprétation séduisante au premier abord se heurte à des objections très graves que nous allons maintenant exposer.

Le propriétaire peut ne pas connaître l'occupant actuel qui peut être un étranger faisant valoir par l'entremise d'un régisseur seul connu dans le pays.

Par ailleurs, les terres ne forment pas toujours un tout, une ferme. Elles sont alors divisées en lot et louées par adjudication à de nombreux fermiers, cultivateurs du pays qui eux-mêmes les sous-louent ou en échantent la jouissance au mieux de leur commodité. Il est alors impossible pour le propriétaire de connaître les occupants actuels.

En second lieu une telle interprétation de la loi peut à la rigueur convenir dans la matière des baux à loyer à laquelle cette rédaction était primitivement destinée. En effet, l'occupant actuel d'un immeuble

d'habitation, quelle que soit par ailleurs la nature de son lien de droit avec le propriétaire, est toujours « titulaire d'un bail à loyer » pour cette raison que cette forme de contrat est la seule pratiquement employée pour le louage de ces sortes d'immeubles. Il n'en est pas de même, en revanche, dans le domaine des baux ruraux. Là en effet l'occupant actuel n'est pas forcément titulaire d'un bail à ferme au sens technique du mot. Il peut, en effet, avoir pour titre un bail à colonage partiaire, à cheptel, etc. (1). Comment concilier cet état de chose avec cette condition?

Que si l'on nous objecte que, par suite de la mauvaise rédaction de l'article 3, la condition que ce bail soit un bail à ferme n'est précisément pas indiquée puisque le texte porte bail à loyer, il est facile de répondre que la fin de la formule implique cette condition que ne précisaient pas en effet les premiers mots. Cette formule est ainsi rédigée « le titulaire actuel *d'un bail à loyer révisable en vertu de la présente loi.* »

Or, nous l'avons longuement établi dans le chapitre III, ne sont révisables « en vertu de la présente loi » que les baux à ferme au sens technique du mot.

Nous nous heurtons là à une contradiction très forte qui n'existe pas seulement dans les mots, les travaux préparatoires, la discussion, le principe même

(1) L'hypothèse n'est pas chimérique. Nombre de terres du centre et du midi sont louées à des fermiers généraux qui les sous-louent à des métayers.

sur lequel est basé cette loi, qui est la théorie de l'imprévision appliquée aux conséquences de la dépréciation monétaire, prouvent que le législateur n'a voulu réviser que les baux dont le fermage consiste en une somme fixe de monnaie, c'est-à-dire les seuls baux à ferme.

Il paraît donc impossible d'appliquer à cet article 3 cette première interprétation.

C'est ce qui conduit à envisager un système différent.

DEUXIÈME SYSTÈME. — Ce second système tâche de concilier à la fois la volonté certaine du législateur et les nécessités du texte. C'est celui, il faut bien le reconnaître, dont les conséquences présentent le plus de cohérence et le minimum d'inconvénients.

Ce second système part d'une interprétation différente des mots « titulaire actuel », et déclare qu'il n'est pas nécessaire que ce « titulaire actuel » tienne son titre du propriétaire directement ou par cession de bail. Ce que la loi désignerait par les mots « titulaire actuel d'un bail... révisable en vertu de la présente loi », ce serait le dernier locataire ayant pour titre un bail à ferme (1), que ce titulaire soit le cessionnaire ou un simple sous-locataire, peu importe, la pensée de la loi est nette à ce sujet. D'ailleurs, dit-on, si l'on examine de près les termes, on s'aperçoit que la loi ne dit pas « le titulaire *du* bail révisable », comme elle

(1) Nous avons précisé plus haut que seuls sont révisables, en vertu de la présente loi, « les baux à ferme ». V. *supra*, ch. II, § I.

le ferait si elle voulait désigner ce bail original, mais qu'elle dit « le titulaire d'un bail révisable », ce qui est tout différent.

Au surplus, il n'est pas absolument exact de dire que le sous-locataire est juridiquement étranger au propriétaire. Une jurisprudence maintenant établie reconnaît qu'il existe une action directe entre le sous-locataire et le propriétaire, notamment en matière de saisie. Et ce lien n'existerait-il pas que le législateur serait toujours en droit de le créer et on pourrait admettre qu'il a explicitement voulu le créer par ces mots « sera mis en cause ».

Il est impossible de comprendre dans le terme de titulaire actuel l'occupant qui n'a pas pour titre un bail à ferme mais un métayage ou toute autre forme de bail de biens ruraux, pour la raison indiquée plus haut que la loi a dit « titulaire d'un bail *révisable en vertu de la présente loi* » et que les baux à ferme proprement dits sont seuls révisables en vertu de la loi.

Ainsi le cas de la révision d'un bail autre qu'un bail à ferme proprement dit ne se présenterait jamais. Le premier système n'avait pas pu éviter cette difficulté.

D'autre part, l'application de la loi aux différentes locations ou sous-locations d'une terre ne feraient jamais l'objet que d'une seule instance et les locataires antérieurs appelleraient chacun en cause leur auteur, et le juge répartirait entre eux la majoration comme il est prévu par la loi (1). Une seconde instance ne

(1) Art. 3, alinéa 4.

pourrait jamais s'ouvrir puisque ce locataire mis en cause se trouverait être l'occupant actuel, sinon c'est qu'il aurait loué sa terre en colonage partiaire, sous le régime d'un autre contrat de louage autre que le bail à ferme qui ne peut être passible de révision (1).

Ainsi donc une seule instance étant possible, tous les risques d'injustice de répartition inégale que présentera le système suivant sont évités.

Critique. — Ce second système est, du point de vue de l'équité, certainement excellent et, quand on lit l'ensemble des débats, il apparaît bien probable que c'est à celui-là ou à quelqu'autre analogue que les auteurs de la loi tendaient.

Mais il se heurte à deux critiques qui nous paraissent péremptoires et qui ne nous permettent pas de l'adopter.

Tout d'abord, ce système prévoit que le propriétaire assignera le sous-locataire et lui réclamera la révision de son bail. Or, le sous-locataire et le propriétaire sont *juridiquement étrangers* l'un à l'autre, aucun lien de droit n'existe entre eux et on se demande de quel droit et de quelle obligation l'assignation poursuivrait la sanction. Le sous-locataire se trouve sur les lieux

(1) Le cas d'un locataire titulaire d'un bail payable en denrées, qui aurait lui-même sous-loué sous le régime du bail à ferme (payable en argent) n'est pas à prévoir. Le locataire ne pourrait être ou qu'un métayer qui ne peut pas sous-louer, ou un fermier qui, se libérant en denrées, aura pris le soin de stipuler un sous-bail payable de la même façon pour éviter le risque des variations de cours de la monnaie ou des produits.

en vertu d'un bail auquel le propriétaire n'a pas été partie, contrat qui constitue un second titre différent et indépendant du premier et c'est cependant de ce premier bail que le propriétaire irait réclamer la révision au sous-locataire.

Que si l'on nous objecte que le propriétaire a, dans le cas de saisie, une action directe à l'encontre du sous-locataire, nous répondrons que cette action trouve sa justification dans une idée toute différente : l'idée de gage. Ce n'est pas contre le sous-locataire en tant que tel que le propriétaire a une action directe, mais contre le détenteur de son gage.

Il faudrait, pour accepter cette interprétation, admettre que la loi, en vertu de son pouvoir souverain, crée exceptionnellement un lien de droit entre propriétaire et sous-locataire, et c'est bien là qu'en arrive le second système. Il prétend en effet que ce lien de droit est créé par les mots : « le titulaire actuel sera seul mis en cause ».

A cet argument nous répondrons par un autre argument de texte, qui constitue la seconde raison pour laquelle nous rejetons ce système. Pour admettre que la phrase « le titulaire actuel... sera seul mis en cause » crée un lien de droit entre le propriétaire et le sous-locataire, il faut commencer par dire que le mot « titulaire actuel » désigne le « sous-locataire » ; or, nous venons de prouver qu'aucun lien de droit n'existait entre le propriétaire et le sous-locataire, que le sous-locataire ne tenait aucun *titre* du propriétaire, que, par conséquent, il n'est pas aux yeux du propriétaire le « titulaire ». Seul serait titulaire du bail

le locataire primitif, ou celui à qui le bail a été cédé, c'est-à-dire qui tient son droit d'un acte auquel le propriétaire est intervenu ou qui lui a été signifié. Si la loi avait voulu créer ce lien de droit exceptionnel, elle l'aurait fait clairement en désignant sans équivoque le sous-locataire.

Or, non seulement la loi ne mentionne pas une seule fois le « sous-locataire », mais elle ne prévoit le recours en garantie dans son article 3 que contre « les cédants antérieurs », qu'est-ce à dire, sinon contre ceux qui ont transmis le titre primitif par une cession de bail. Ces arguments nous conduisent ainsi à un troisième système qui, pour présenter de grands inconvénients pratiques, est cependant le seul qui soit une interprétation juridique de cette loi.

TROISIÈME SYSTÈME. — Ce troisième système procède d'une méthode diamétralement opposée à la première. Il est indéniable qu'il présente dans sa démonstration une grande force de logique.

Il consiste précisément à partir des critiques que nous avons adressées à l'interprétation précédente et à constater qu'à vouloir se libérer trop facilement du texte on tombe dans des contradictions inévitables.

Nous proposons au contraire, dans cette loi d'exception, de nous attacher à une interprétation littérale des termes. Or, par le mot « titulaire », la loi désigne celui qui est en possession du titre émanant du propriétaire, titre qui crée entre ce propriétaire et lui un lien de droit sans lequel ils sont juridiquement étrangers.

Ce titre ainsi entendu ne peut reposer, nous venons de le voir, que sur la tête du locataire primitif qui est lié au propriétaire par son contrat ou à son défaut par le seul cessionnaire (au sens que lui donne le langage juridique moderne), c'est-à-dire par celui qui a pris ses lieu et place dans le contrat primitif. Cette interprétation exclut donc de la mise en cause le sous-locataire auquel le propriétaire est juridiquement étranger, pour ne laisser en face du propriétaire que le locataire primitif ou celui qui, par l'effet d'une ou de plusieurs cessions successives est actuellement le titulaire en droit du bail quel que soit, en fait, l'exploitant actuel (1).

Un argument de texte très fort vient appuyer cette théorie : L'article 3 ne mentionne en effet dans ses termes que la cession de bail et ne prévoit de recours que contre « les cédants antérieurs ». Il semble donc pleinement confirmer le sens que nous avons ainsi attribué au mot titulaire et négliger volontairement le sous-locataire.

Enfin certains documents parlementaires semblent conclure dans ce sens (2).

C'est également à cette interprétation que s'est rangée une des rares décisions de jurisprudence qui,

(1) Il reste cependant encore à se demander si la cession d'un bail à ferme doit, pour créer un lien juridique entre le propriétaire et le cessionnaire, faire l'objet des formalités de l'article 1690 du C. C. pour la cession de créance.

(2) M. A. Duval, dans les considérations sur le champ d'application de la loi (Annexe 3544, chap. II), semble faire la distinction entre sous-location et cession sans toutefois conclure. Lors de l'adoption de l'article 3 (Séance du 8 mars 1927, *J. O.*, Chambre

à notre connaissance, ait été rendue sur cette question. Ce jugement (1) traduit l'embarras où se trouvent les magistrats devant une rédaction aussi mal faite et, nous n'hésitons pas à le dire, devant les incohérences du texte. Malgré tous les inconvénients que présente l'interprétation qu'elle a choisie, et que nous allons indiquer plus loin, elle s'y est rangée pour des raisons d'ordre juridique qui nous paraissent péremp-

9 mars, p. 740), il sembla renouveler cette distinction sans toutefois plus préciser que dans son avis précité. Par ailleurs, lors de l'élaboration de l'article, alors qu'il était destiné aux baux à loyer, tant, dans les travaux préparatoires (Projet Aubriot, Chambre Annexe 2239; rapport de M. Morand, Sénat, Séance du 9 juillet 1925, *J. O.*, Débats, p. 1469; rapport de M. Gouin, à la Chambre Annexe 2708, le projet gouvernemental primitif excepté, Sénat Annexe 414) que dans la discussion (séance Chambre des 1^{er} et 3 avril 1927, *J. O.* 2 et 4 avril, v. spécialement p. 230 et 231 les interventions de MM. Louis Rollin, Paul Morel, et, p. 247, M. Cautru), aucune distinction ne fut faite et les termes cessionnaires, sous-locataires et même concessionnaires furent employés l'un pour l'autre.

(1) Jugement rendu par le Tribunal départemental de la Somme. Section d'Amiens, le 23 mars 1928. Inédit.

Attendu que les époux L. ont, en 1921, le quatre janvier, donné à bail à N. une ferme, moyennant un fermage de 3.000 fr. pour le corps de ferme et de 90 fr. l'hectare pour les terres.

Attendu que N. a lui-même sous-loué, le vingt-deux décembre 1923, cet immeuble aux époux P., à raison de 120 fr. l'hectare.

Attendu que les époux L. ont, conformément à la loi du neuf juin 1927, demandé une majoration de leur fermage à N.

Que ce dernier a fait la même demande, conformément aux dispositions dudit texte, à l'encontre de P.

Attendu que N. ne conteste pas aux époux L. le droit à majoration.

Qu'il se borne à déclarer qu'il y a lieu à répartition de ladite majoration entre tous les sous-locataires.

Que, de son côté, P. demande au tribunal de dire et juger :

toires. Se trouvant devant une loi d'exception elle s'est tenue à la lettre du texte.

Le terrain juridique et pratique sur lequel elle est fondée est très solide et évite à notre interprétation les inconséquences auxquelles nous avait mené le système précédent. Le propriétaire ne risquera plus de ne pas connaître le titulaire actuel puisque ce titulaire

1° que la loi du sept juin 1926 a réservé le bénéfice de la révision des baux aux propriétaires et a fixé impérieusement le chiffre de cette majoration à un maximum de 200 o/o à partir du prix du bail en mil neuf cent quatorze.

2° Qu'en admettant même que la révision puisse être réclamée au bénéfice d'un locataire principal, ou d'un sous-locataire, ceux-ci ne pourront demander la révision que dans les limites prévues par la loi et ne pourront prétendre à autre chose en plus que cette majoration de 200 o/o du bail de 1914.

3° Qu'il lui soit donné acte de ce qu'il s'en rapporte à Justice sur l'appréciation qu'il plaira au tribunal faire du pourcentage de cette majoration.

Attendu qu'il convient d'abord de préciser que le propriétaire n'a aucun lien de droit avec le sous-locataire; que, d'autre part, la loi invoquée ne lui donne contre lui aucune action directe; qu'il suit de là que le propriétaire n'ayant en principe qu'un seul débiteur, le preneur originaire, c'est à celui-ci qu'incombe l'obligation d'acquitter intégralement la majoration arbitrée.

Attendu, d'autre part, que le texte invoqué ne confère d'action récursoire que dans le cas de cession de bail et lorsque le propriétaire actionne directement.

Dit et juge que la révision peut être réclamée au bénéfice d'un locataire principal, sans qu'il puisse prétendre à plus que cette majoration de 200 o/o du bail en mil neuf cent quatorze.

Donne acte à P. de ce qu'il s'en rapporte à Justice sur l'appréciation qu'il plaira au tribunal faire du pourcentage de cette majoration, en ce qui le concerne.

Donne acte à N. de ce qu'il se réserve de demander la résiliation du bail, conformément à la loi s'il le juge à propos.

sera toujours, directement ou par l'effet de la cession, le preneur au bail primitif.

En second lieu, c'est en vertu d'un titre qui leur est commun et pour demander la révision d'un bail où ils sont tous deux parties que le propriétaire assignera soit son locataire principal, soit un cessionnaire, et c'est bien vers les cédants antérieurs que celui-ci pourra se retourner en vertu de l'action récursoire comme le prévoit la loi. Point ne nous est besoin de forcer le texte pour obtenir ce résultat.

En même temps disparaît la seconde et grave objection qui conduisait le premier système à une véritable impasse, quand l'occupant actuel était devenu dans la suite des sous-locations, un colon partiaire ou un métayer. Le bail de ce titulaire, au sens où nous l'entendons, sera nécessairement un bail à ferme puisqu'il tiendra son droit du contrat primitif qui, par définition, sera un contrat de bail à ferme. Faute de quoi la révision n'aurait pas été possible.

Critiques adressées à ce système. — Ce système que les nécessités de l'interprétation juridique nous font choisir et pour lequel semble incliner la jurisprudence, est cependant, à notre avis, sujet à des critiques d'ordre général que nous ne pouvons passer sous silence.

Dans le cas présent, on ne peut nier que le but évident du législateur était de simplifier la procédure. Non seulement les travaux préparatoires et les débats en font foi, mais le texte l'indique très nettement. L'article 3 dit en effet dans ses paragraphes 2 et 3 : « Celle-ci (l'action récursoire) devra être exercée...

et suivie devant la juridiction saisie de l'action principale *qui tranchera par un seul et même jugement toutes les difficultés soulevées par la demande de révision du prix du bail.*

Le juge fera, s'il y a lieu, entre les parties en cause, la répartition de la majoration que le titulaire actuel aura été condamné à payer. »

Ce système d'interprétation aboutit à un résultat tout à fait opposé et conduit à provoquer autant d'instances qu'il y aura de sous-locations.

En effet, le propriétaire s'adressera au dernier cessionnaire du titre original, ce qui constituera une instance séparée. Le cessionnaire pourra en revanche, en qualité de sous-bailleur, demander à son sous-preneur ou au cessionnaire de celui-ci la révision de son bail en vertu de la présente loi, et ainsi de suite, autant de fois que dans l'échelle des cessions et des sous-locations il y aura de sous-locations indépendantes (1).

Ce résultat est en contradiction absolue avec la prescription de la loi qui veut voir trancher par un seul et même jugement toutes les difficultés soulevées par la demande de révision.

Il aboutira dans bien des cas à des injustices criantes : le défaut d'unité dans la répartition de la majoration pouvant surcharger certains sous-locataires obligés de payer comme locataires révisés une somme supérieure à celle qui leur aurait été attribuée comme bailleur demandant la révision.

(1) A condition toutefois que cette sous-location constitue un bail à ferme.

Dans certains cas, le locataire révisé ne pourra même pas se retourner contre son sous-locataire. Il suffit de supposer que la révision qu'il a subie comme locataire ne lui soit pas ouverte comme bailleur, faute par lui de se trouver dans les conditions prévues par l'article 5. Supposons par exemple qu'ayant pris à bail pour neuf ans, il n'a sous-loué lui-même au bout de trois ans, que pour les six années qui lui restent, ou bien qu'ayant loué avant le 1^{er} janvier 1924 il ait sous-loué postérieurement à cette date. Le risque qu'il courra de supporter une majoration qu'il ne pourra pas récupérer contre son sous-locataire aboutira à une situation d'autant plus injuste qu'il pourra s'agir par exemple d'un mineur ou d'un incapable, ou d'une personne publique ayant recueilli la succession du fermier ou du cessionnaire de bail.

Enfin le délai de six mois ouvert à peine de forclusion pour demander la révision des baux peut lui-même provoquer, par l'effet des conséquences de ce système, de véritables iniquités.

Supposons qu'un locataire qui a sous-loué n'ait pas cru devoir poursuivre la révision de son bail. Son propriétaire intente contre lui une action en révision le dernier jour du délai de six mois, c'est-à-dire le 9 décembre 1927. Ce locataire révisé se trouvera dans l'impossibilité matérielle (1) de s'adresser lui-même au sous-locataire, la demande étant désormais impos-

(1) Il ne connaîtra le plus souvent cette demande, simple déclaration faite au Greffe, que bien après son dépôt.

sible. Il risquera donc de supporter sans compensation une majoration parfois très importante.

Toutes ces conséquences paraissent bien contraires au souci d'équité et de paix sociale qui a animé les rédacteurs de cette loi. Elle paraît cependant la seule acceptable. Des raisons qui dépassent de beaucoup le légitime souci de ne pas créer certaines injustices nous l'imposent. Le juge ne peut pas se libérer, dans l'interprétation d'une loi d'exception, d'un texte formel, fût-ce pour éviter des injustices, fût-ce pour rechercher la pensée profonde du législateur. Le permettre dans un cas particulier serait ouvrir la porte à tous les abus, ce serait surtout violer le principe de la séparation des pouvoirs qui est jusqu'alors la charte de notre vie politique et sociale. Le juge n'a pas à interpréter une loi d'après ses conséquences, il n'a qu'à appliquer le texte quand celui-ci ne présente aucune ambiguïté.

Qu'il nous soit, en terminant, permis de déplorer la technique législative qui fait que les lois soient votées sans que des conséquences aussi fâcheuses aient été même entrevues.

§ 4. — Mise en cause du titulaire actuel.

Sera donc mis en cause, selon nous, le dernier cessionnaire, *quelle que soit la date de la cession*, c'est-à-dire même si elle est intervenue postérieurement au 1^{er} janvier 1924.

Cette règle peut choquer tout d'abord elle n'en est pas moins certaine.

C'est bien ce que signifie le terme « titulaire actuel » que nous venons d'analyser. Mais la loi a prévu elle-même l'objection et y a répondu explicitement.

Reportons-nous à la fin du premier alinéa de l'article 3 au membre de phrase : « même si la cession est postérieure au 24 octobre 1919 ». Nous avons vu qu'il semblait être dénué de sens dans la présente loi. Mais là encore son origine nous en donnera la signification. La loi de révision des baux à loyer à laquelle cet article était destiné, a fixé au 24 octobre 1919 la date extrême avant laquelle les baux devront avoir été conclus pour être révisables. Ce membre de phrase signifiait que dans le cas de cession ou de sous-location le titulaire actuel serait mis en cause *même si la cession avait eu lieu postérieurement à cette date*, ce qui constituait une exception aux principes généraux de la loi. Or, dans la loi du 9 juin 1927, cette date extrême a été fixée au 1^{er} janvier 1924. Il nous est maintenant facile de traduire ce membre de phrase d'abord incompréhensible, il veut dire : « Le titulaire actuel sera mis en cause même si la cession est postérieure au 1^{er} janvier 1924. » Aussi bien que dans la loi de révision des baux de longue durée cette disposition constitue une anomalie. Elle aboutit à réviser des contrats (cessions de bail) qui ont été conclus postérieurement au 1^{er} janvier 1924, date après laquelle, au regard des principes généraux de la loi la théorie de l'imprévision est inapplicable. Nous allons étudier les raisons qui ont conduit le législateur à cette solution et le problème d'ordre théorique qui se trouve ainsi posé.

*Motifs qui conduisirent à la révision de certaines
cessions postérieures au 1^{er} janvier 1924.*

Ces motifs d'ordre pratique aussi bien que le souci d'une équité élémentaire s'imposèrent au législateur. Ils se résument dans cette même idée que nous retrouvons exprimée sous deux formes différentes au cours des discussions (1) : il serait injuste que la révision n'atteignît pas celui qui a profité des circonstances économiques qui la légitiment.

En effet, d'une part un locataire a pu céder son bail après le 1^{er} janvier 1924 sans prélever aucun bénéfice (2). Le cas se présente souvent dans les baux à ferme. La nécessité de continuer l'exploitation sous peine de subir de lourdes pertes pousse souvent à la suite d'un accident ou d'une mort le titulaire physiquement incapable ou ses héritiers à céder rapidement l'exploitation sans avoir la possibilité ni même le désir de réaliser le moindre bénéfice.

Si le jeu de la révision aboutissait à augmenter le fermage qu'il paie comme locataire au propriétaire sans qu'il lui soit possible d'agir contre son propre cessionnaire, il serait victime d'une iniquité.

D'autre part il serait profondément injuste de faire

(1) Discussion : 1° De la loi du 6 juillet 1925, séance à la Chambre du 11 juin 1925, *J. O.*, Débats du 12 juin; 2° du projet de réforme de cette loi, Ch., séance du 1^{er} février 1927, *J. O.*, Débats, 2 février; 3° de la loi du 6 juin 1927, Chambre, séance du 8 mars 1927, *J. O.*, Débats, 9 mars.

(2) Chambre, séance du 11 juin 1925, *J. O.*, 12 juin, p. 2629 et seq., exemples cités par le rapporteur de la loi du 6 juillet 1925.

supporter une augmentation de fermage à un cessionnaire qui a pu payer fort cher (1) sa cession à un bailleur ou cédant qui a profité des circonstances économiques pour faire sur cette opération des bénéfices parfois considérables.

Le législateur a donc été conduit à décider dans notre loi comme dans la loi du 6 juillet 1925 que lorsqu'un immeuble avait été l'objet de cessions qui avaient eu lieu tant avant qu'après la date extrême de révision prévue par la loi il fallait pour appliquer la révision, considérer l'ensemble de ces opérations *in globo* sans dissocier chacune d'elles.

La nouvelle procédure de la loi du 9 juin 1927 a accentué encore cette nécessité. En décidant, pour des raisons de simplification, que le propriétaire devait mettre en cause le titulaire actuel, le législateur se mettait dans l'obligation, au moins pour la plupart des cas, d'admettre cette révision générale ou de chercher comme il en fut question (2) une autre compensation pour le titulaire. Mais il recula à juste titre devant les dangers que sur le terrain des faits comme sur celui

(1) Rapport supplémentaire de M. F. Gouin à la Chambre (Annexe 1458, p. 489) ; v. exemple cité à la Chambre par le rapporteur de la loi du 6 juillet 1925, séance du 11 juin 1925 cit. ; v. Chambre, séance du 1^{er} février 1927, *J. O.* 2 février, interventions de MM. Cautru et P. Morel, p. 229 et 231, et séance du 8 mars 1927, intervention de M. le Ministre de l'Agriculture, *J. O.*, 9 mars, p. 740.

(2) Cf. Discussion sur le projet de réforme de la loi du 6 juillet 1925, premier état de l'article 3, séance du 1^{er} février 1927, *J. O.*, 2 février, p. 229.

des principes présentaient ces solutions trop contraires à la liberté des conventions (1).

§ 5. — Problème posé par cette solution au regard de la théorie de l'imprévision.

Ces solutions imposées par la pratique ont, dans le domaine des principes théoriques de la loi, des répercussions que nous allons étudier et qui nous permettront d'éclairer le sens complet de l'article 3.

Nous avons vu que la théorie de l'imprévision, conception théorique d'ordre très général n'avait reçu application dans certaines de nos lois de la guerre et de l'après-guerre que d'une façon limitée et toute spéciale. Le législateur n'a, dans cette loi, mis en œuvre la théorie de l'imprévision qu'en considération d'une seule des catégories de faits qui peuvent affecter l'économie d'un contrat : les perturbations économiques provoquées par les variations des prix et du pouvoir d'achat de notre monnaie. Encore a-t-il pris soin de subordonner son emploi à des conditions de fait et de droit, qui en limitent encore la portée.

Il reste à se demander si cet article (2) ne fait pas une application plus étendue et nouvelle de la théorie de l'imprévision et s'il ne marque pas un progrès de cette théorie dans nos lois.

Nous avons vu que le législateur après avoir, entre

(1) V. la suite de la discussion citée et le rejet de cette première rédaction de l'article 3, *J. O.*, loc. cit., p. 229 à 234.

(2) L'article 3 de la loi du 6 juillet 1925 soulève la même question.

autres conditions, limité la révision des baux à ferme à ceux qui avaient été conclus avant le 1^{er} janvier 1924 avait été conduit par des considérations pratiques à admettre la révision de certains contrats passés après cette date.

Il en résulte que l'on peut distinguer dans la loi du 9 juin 1927 deux applications de la théorie de l'imprévision s'appliquant à des situations différentes.

L'une étant la conséquence de l'application de l'autre s'en différencie par sa raison d'être et par les conditions d'application qui en découlent. Nous allons voir qu'ainsi elle a ouvert une nouvelle voie à cette théorie.

Dans la première application ce sont des faits économiques qui ont déterminé le législateur à faire bénéficier les contractants (1) de la révision pour imprévision. Il a en effet estimé que les circonstances économiques de ces dernières années avaient vicié, dans une proportion imprévisible avant le 1^{er} janvier 1924, l'économie des contrats passés avant cette date (2). Nous dirons que nous nous trouvons ici devant une imprévision économique.

(1) La théorie de l'imprévision a une application bilatérale. V. supra, Chap. I, Section II, et BONNECASE, *Loi du 6 juillet 1925*, citée p. 70, n° 46.

(2) Les longues discussions que nécessitèrent tant au Sénat qu'à la Chambre (Sénat, proposition de loi de MM. Lhopiteau et Donon, Annexe 532; Avis de la Commission d'Agriculture, Annexe 624; Débats, séance du 26 novembre 1926, *J. O.*, 27 novembre, p. 1679 et seq.; Chambre, Rapport de M. F. Augé, Annexe 3084; Avis de la Commission de l'Agriculture, Annexe 3544. Débats, séance du 1^{er} mars 1927, *J. O.*, 2 mars, p. 564 et seq.) la fixation

Dans la seconde application que fait la loi de la théorie, celle-ci se présente de la façon suivante :

La révision appliquée aux baux antérieurs au 1^{er} janvier 1924 créait pour une certaine catégorie de contractants (certains cédants¹ dont les contrats étaient postérieurs à cette date) des obligations nouvelles qui affectaient et modifiaient des situations de droit qu'ils tenaient légitimement pour immuables en vertu des principes mêmes de la législation française (1) et sur la stabilité desquelles ils avaient compté en passant, après le 1^{er} janvier 1924, de nouveaux contrats. Ces contrats au surplus portaient sur le même objet que ceux dont le législateur autorisait la révision. Cette révision constituait précisément un événement imprévisible qui affectait gravement l'économie des nouveaux contrats et qui justifiait à leur égard l'application de la révision pour imprévision.

Nous disons que nous nous trouvons ici devant une imprévision législative.

L'instance unique, non plus que la procédure ni l'ordre des mises en cause établies par l'article 3 ne changent rien à la distinction nécessaire de ces deux applications de la théorie de l'imprévision.

Cette dualité d'application dans une même loi d'une théorie à deux domaines différents expliquent pour-

de cette date prouvent que le législateur a bien recherché quelle était l'époque à laquelle la signification des événements économiques s'était suffisamment dégagée pour légitimer la cessation de la période dite d'imprévision.

(1) Article 1134 du Code civil.

quoi les conditions qui accompagnent chacune d'elles ne sont pas les mêmes. Elle explique en particulier pourquoi des contrats peuvent être révisés qui sont postérieurs au 1^{er} janvier 1924. C'est que leur révision est basée sur une imprévision économique tandis que c'est une imprévision législative qui légitime la révision des autres.

Or les bouleversements économiques purent être prévus à une date que le législateur a estimé être le 1^{er} janvier 1924. Les décisions législatives qui modifièrent des états de droit et qui provoquèrent la seconde révision ne purent, elles, être connues que du jour où elles naquirent à la vie juridique, c'est-à-dire au jour de la promulgation de la loi.

Nous voyons ainsi sans vouloir plus insister tout l'intérêt théorique que présente l'article 3.

**§ 6. — Recours en garantie prévus par l'article 3. —
Sa nature et son but.**

Les paragraphes 2 et 4 de l'article 3 organisent les recours du titulaire mis en cause contre les cédants antérieurs et la répartition que devra faire entre eux le juge.

Ils sont ainsi conçus :

« § 2. — Ce titulaire aura le droit d'appeler son cédant en garantie, et tout appelé en garantie pourra agir contre les cédants antérieurs par la voie de l'action récursoire. »

« § 4. — Le juge fera, s'il y a lieu, entre les par-

ties en cause, la répartition de la majoration que le titulaire actuel aura été condamné à payer. »

Or, quoi qu'il en ait été dit au Parlement (1), il ne saurait s'agir dans l'espèce de la garantie du droit commun. Celle-ci en effet, qu'elle soit celle de vendeur, de l'échangiste, du cédant de créance ou du bailleur, n'est due que « contre tous les troubles qui procèdent d'un défaut de droit dans la personne » (2) de celui qui la doit.

Au surplus « on n'est pas garant des évictions survenues par cas fortuit depuis qu'on a aliéné : destructions, détériorations, voies de fait, expropriations pour cause d'utilité publique, dépossessions par « fait du prince » (C. civ. art. 1725) et cette règle peut s'expliquer aussi bien sinon mieux par la règle qu'à partir de l'aliénation les risques, c'est-à-dire les conséquences du cas fortuit sont à la charge de l'acquéreur (C. civ. 1138) (3).

Enfin l'action en garantie qui n'est qu'une application de la théorie générale des dommages et intérêts (4) a pour but d'une façon générale d'obliger le garant à rembourser sous forme d'indemnité l'intégralité du dommage subi par celui à qui il doit la garantie (5).

(1) Séance du 3 février 1927. *J. O.*, 4 février, p. 246 et 247, spécialement les interventions de MM. Fournier et Cautru.

(2) GARSONNET, *Traité théorique et pratique de procédure*, 2^e édition, t. III, p. 226, n° 940.

(3) GARSONNET, *op. cit.* p. 227.

(4) PLANIOL, *Traité élémentaire de Droit civil*, 7^e édition, t. II, n° 1502.

(5) Cf. AUBRY et RAU, 5^e édit., t. III, p. 228, sur la garantie

Tels sont, très brièvement résumés, les caractères principaux de la garantie du droit commun.

Si nous examinons maintenant la garantie prévue par l'article 3 de notre loi, nous nous apercevons qu'elle en diffère totalement, et que sous le même nom nous nous trouvons devant deux choses absolument différentes.

Tout d'abord il ne peut s'agir de garantir un trouble procédant d'un défaut de droit dans la personne du garant. Lors de la cession, il n'y avait aucun défaut, aucune fissure, dans les droits du cédant. De quel chef pourrait-il être tenu responsable d'une révision autorisée en vertu d'une loi d'exception intervenue postérieurement au contrat.

Il s'agit là essentiellement « d'un fait du prince » que ne peut garantir le cédant, le bailleur, non plus que le vendeur. Or nous avons vu (1) que la révision trouvait sa source dans une action spontanée et extérieure du législateur et aucunement dans un vice entachant le contrat.

Enfin le but de cette action en garantie, tout à l'opposé de celle du droit commun, est, selon le vœu de la loi elle-même, d'aboutir à la répartition de la charge et non pas à son indemnisation.

Nous en concluons donc que nous nous trouvons ici devant une nouvelle sorte de recours forgée de

due par le cédant de créance. BAUDRY-LACANTINERIE et SAIGNAT, *De la vente et de l'échange*, 1900, p. 311, n° 368; voir aussi COLIN et CAPITANT, *Cours de Droit civil français*, t. II, 3^e édit., p. 470.

(1) V. Chap. II.

toutes pièces par le législateur. La loi voulait répartir équitablement la charge qu'elle impose au titulaire en raison des circonstances économiques entre celui-ci et les cédants, auxquels ces mêmes circonstances ont permis de réaliser un bénéfice, veut que ceux-ci soient appelés à l'instance et que le juge opère entre eux cette répartition en équité, et non pas qu'ils exercent entre eux une action en garantie au sens où l'entend le droit commun.

Cette intention apparaît tout à fait évidente si l'on se reporte à l'origine de ce texte. Dans la loi du 6 juillet 1925 tous ces cédants et sous-locataires antérieurs étaient *obligatoirement* mis en cause et ce n'est que pour simplifier la procédure qu'il fut décidé lors de la discussion du projet de réforme de cette loi que cette mise en cause obligatoire serait rendue facultative (1).

§ 7. — Effets du recours en garantie. — Répartition de la majoration par le juge.

Le législateur, considérant les injustices auxquelles aurait conduit l'application stricte des textes de la loi, a voulu, par cet article 3, les corriger en permettant par un texte législatif que cette équité, dont il s'est continuellement inspirée, fût le guide souverain du juge dans l'application qu'il est chargé de faire de ces textes.

(1) V. Chambre des Députés, séances des 1^{er} et 3 février 1927, *J. O.*, 2 et 4 février.

Or, cette équité dans une matière aussi complexe que l'est la révision de plusieurs locations, sous-locations et cessions successives ne peut s'exercer qu'en tenant compte d'une foule d'éléments, de considérations de fait d' « impondérables », qu'il était impossible d'indiquer d'une façon précise dans la loi. Il fallait, pour qu'elle fût une réalité, qu'elle restât dans la vie et qu'aucun critère législatif ne le pétrifiât.

Il fut donc décidé que le juge tenant compte de tous ces éléments « ferait, s'il y a lieu, entre les parties en cause la répartition de la majoration » (1).

Il est instructif à ce sujet de remarquer, en se reportant aux discussions parlementaires au cours desquelles fut voté ce texte (2) à quel point fut grand le souci du législateur de ne limiter par rien la liberté du juge. M. Coty avait proposé un texte ainsi conçu : « Le juge devra déterminer dans quelle mesure le cessionnaire ou sous-locataire bénéficie personnellement de la différence entre la valeur locative et le prix du loyer. Le cessionnaire ou sous-locataire ne sera tenu que dans cette mesure de supporter la majoration du loyer » (3).

Ce texte fut trouvé trop étroit par la Chambre et,

(1) Nous citons ici le texte que l'on retrouve dans la loi du 6 juillet 1925, la légère modification qu'il a subie dans la loi du 9 juin 1927 n'en transforme pas le sens. De même c'est aux discussions de la loi du 6 juillet 1925 que nous nous reportons : C'est là que le texte de cette phrase fut étudié, il ne fut plus discuté par la suite.

(2) Discussion de la loi du 6 juillet 1925, Chambre, séance du 10 juin 1925, *J. O.*, 11 juin.

(3) Séance du 11 juin 1925, *J. O.*, 12 juin, p. 2630.

sur les observations de MM. Lesaché et Raynaldy (1) elle y substitua le texte définitif qui ne donne aucune précision, qui n'impose aucune critère et qui laisse ainsi entière la liberté du juge : « Le juge fera, s'il y a lieu, entre les parties en cause la répartition de la majoration qu'il aura fixée ».

Ainsi il semble vain de rechercher des systèmes généraux de calcul de la répartition de la majoration. Il en est de très ingénieux (2) mais ils ont le défaut d'introduire la rigidité de la règle générale là où le législateur a voulu que le juge ne tranchât que des cas d'espèces, et appliquât « une loi qui ne s'inspire pas de principes juridiques mais de considérations d'équité » (3).

Remarquons enfin en terminant que la répartition de la majoration ne se fera pas forcément sur tous les cédants mis en cause. Ceux-ci, comme nous l'avons vu (4), peuvent n'avoir réalisé aucun bénéfice, aussi le texte dit-il seulement que le juge ne fera la répartition que s'il y a lieu.

A ce sujet on peut se demander si le premier cessionnaire appelé en garantie peut lui-même appeler le propriétaire en garantie, et demander qu'il supporte la

(1) Cf. loc. cit. M. Lesaché : « Autant que j'ai pu comprendre à la lecture que vient de faire M. le Président, de l'amendement de M. Coty, j'ai l'impression que la rédaction proposée par notre honorable collègue M. Coty *restreint les pouvoirs du juge et la portée de notre loi.* »

(2) Cf. LÉON MILHAUD, *La révision du prix des baux à ferme*, p. 33 et 34, n° 11.

(3) M. Coty, même séance, *J. O.*, 12 juin 1927, p. 2630.

(4) V. début du Chapitre, p. 149.

charge d'une partie de la majoration. A première vue ce droit paraît logique encore que compliqué. Mais à y regarder de plus près ce dernier recours nous apparaît comme impossible. En effet, ce recours en garantie a pour but de faire supporter une partie de la majoration aux cessionnaires qui ont réalisé sur leur cession de bail des bénéfices dus aux circonstances économiques (1) il ne saurait s'agir d'appeler en garantie un homme dont le prix du bail est reconnu par la loi elle-même insuffisant en raison de ces mêmes circonstances et de ce fait susceptible d'être augmenté par une révision.

(1) V. spécialement séance du 11 juin, *J. O.*, loc. cit. p. 2629. Sénat, discussion de la loi du 9 juin 1927, séance du 26 novembre 1926, *J. O.*, 27 novembre, p. 1688.

CHAPITRE V

Difficultés soulevées par l'interprétation des articles 4 et 10

Nous abordons dans ce chapitre l'étude de deux exceptions faites au principe posé au début du premier paragraphe de l'article 4 (1).

L'interprétation de ces exceptions présente une certaine difficulté du fait qu'elles dérogent par leurs conséquences à la théorie de l'Imprévision et que c'est pour répondre à des considérations d'ordre social qu'elles ont été instituées.

Il en résulte, particulièrement pour la première, que

(1) ART. 4. — Aucune majoration ne sera accordée au propriétaire qui, depuis le 31 décembre 1923, a acquis à titre onéreux l'immeuble affermé, à moins que l'acquéreur, empêché de prendre possession par le bail en cours, subisse lui-même une majoration résultant de la présente loi, dans la ferme qu'il occupe à titre de locataire.

Toutefois, tout bailleur n'ayant pas droit à revision et dont le fermage stipulé en argent n'aura pas subi une augmentation de plus de 100 p. 100 sur le prix de 1914, pourra réclamer à son fermier, à forfait, une majoration de 10 p. 100 pour augmentation des charges et le supplément d'impôts qu'il a à subir à partir du 1^{er} janvier 1927 ou à partir de son acquisition si elle est postérieure à cette date.

son application et les critères qui tendent à la déterminer manquent de base ferme et que force nous est de nous tenir à des solutions empiriques.

L'article 4, au début de son premier paragraphe, décide qu' « aucune majoration ne sera accordée au propriétaire qui, depuis le 31 décembre 1923, a acquis à titre onéreux l'immeuble affermé ».

C'est la conséquence logique qu'implique la théorie de l'imprévision.

Le propriétaire qui a acheté sa ferme ou ses terres après le 1^{er} janvier 1924, a, par hypothèse, pu et dû prévoir les bouleversements économiques. Ceux-ci étaient peut-être même contemporains de son contrat.

Le fait que les terres qu'il achetait étaient louées à un prix qui ne correspondait plus à la valeur du fermage calculée d'après le taux de l'argent à cette époque, le fait que le revenu du capital qu'elles représentaient était ainsi figé pour une période plus ou moins longue au-dessous de celui qu'il devrait normalement représenter, constituait un élément de dépréciation de la valeur utile de ces terres qui avait sa répercussion sur le prix à payer.

Autrement dit, les conséquences fâcheuses de l'imprévision avaient été compensées pour cet acheteur par la réduction qu'avait subie le prix payé par lui. Les conséquences en avaient été supportées par son auteur. Rien dans son contrat ne lui donnait le droit de bénéficier d'une révision dont les bases théoriques sont, nous l'avons vu, en dehors du contrat (1).

(1) V. *supra*, Chap. II.

C'est bien ce qu'avait fait ressortir la discussion de ce texte tant au Sénat qu'à la Chambre (1).

Dans ces conditions, la logique de la loi commandait de ne rien ajouter à cette première partie de l'article. C'est ce qu'avait senti le Sénat qui, exception faite d'une incidente concernant l'échange, avait limité cet article à cette première proposition.

Mais nous avons vu (2) que les considérations d'ordre juridique ne furent pas les seules qui guidèrent le législateur dans l'élaboration de cette loi; il fit, suivant en cela un mouvement législatif de plus en plus accentué dans les lois modernes, une place très large aux considérations d'ordre social. Son souci dans cette loi a été plus spécialement de favoriser le retour à la terre, l'attachement des familles rurales aux exploitations agricoles et le passage de la propriété de la terre aux mains des exploitants (3).

Dans ce but, M. Salmon avait proposé, lors de la discussion de la première partie de l'article (4), de permettre au propriétaire qui avait acheté ses terres, même postérieurement au 31 décembre 1923, de réviser le bail de son immeuble si ce propriétaire était lui-même un cultivateur exploitant. Il fondait son argumentation sur l'intérêt qu'il y avait à attacher

(1) Sénat, séance du 26 nov. 1926, *J. O.* 27 novembre, p. 1689 et 1690. Chambre, séance du 8 mars 1927, *J. O.*, 9 mars, p. 740 et 741.

(2) V. *Supra*, Ch. I. Section III.

(3) D'autres projets de loi actuellement en instance devant le Parlement, sur la propriété culturale traduisent d'une façon beaucoup plus nette encore cette volonté du législateur.

(4) Chambre, séance du 8 mars 1927, *J. O.* 9 mars, p. 740.

le cultivateur à la terre. Il ajoutait également que l'exploitant, achetant généralement des terres pour agrandir son domaine, était obligé d'acheter dans un périmètre déterminé et se voyait ainsi dans un état d'infériorité qui l'avait obligé à payer ses terres plus cher que ne l'aurait fait un capitaliste plus libre.

Cet amendement fut rejeté par la Chambre, sur les observations très judicieuses et très concluantes de M. Augé, rapporteur (1). Ce texte aurait abouti à faire bénéficier de la révision pour imprévision celui qui, précisément, n'avait pas eu à souffrir des conséquences de cette imprévision.

§ 1. — Première exception prévue au principe général posé par cet article.

Cette argumentation très simple aurait dû faire également repousser l'amendement proposé par M. de Monicault (2) qui n'était qu'une application spéciale de l'idée générale que venait d'écarter la Chambre.

Cet amendement tendait à ouvrir cette révision (3) au profit de l'acquéreur qui avait acheté l'immeuble affermé, même après le 31 décembre 1923, si cet acquéreur, empêché de prendre possession par le bail en cours, subissait lui-même une majoration dans la ferme qu'il occupait à titre de locataire.

(1) *J. O.*, loc. cit.

(2) Séance du 8 mars 1927, loc. cit.

(3) Si par ailleurs la présente loi la permettait.

I. — SITUATION ENVISAGÉE DANS CETTE EXCEPTION.

En réalité, c'est un cas tout particulier qu'a envisagé le législateur : celui d'un fermier qui aurait acheté une ferme (1) dans le but d'installer sa famille lorsqu'expirerait le bail de la ferme qu'il exploite actuellement. Cédant au sentiment d'une équité plus symétrique que réelle, il a décidé que l'acquéreur révisé pourrait lui-même appeler en révision son propre fermier.

II. — DIFFICULTÉS SOULEVÉES PAR CE TEXTE.

Ce texte simple présente cependant de sérieuses difficultés d'application.

Elles résultent de ce que, visant un cas particulier, il peut s'appliquer à des situations que le législateur n'avait pas en vue.

Le législateur a pensé au cas d'un fermier exploitant un domaine formant un tout et achetant un domaine analogue.

La difficulté surgit lorsqu'on envisage le cas d'un fermier de terres appartenant à des personnes différentes ou qui lui sont louées par des baux différents mais dont les uns sont révisables et les autres non révisables.

Un exemple fait facilement saisir la question. X... cultive comme fermier 200 hectares formés de la réunion de deux lots, l'un de 50 hectares dont le bail est d'une date antérieure au 1^{er} janvier 1924, l'autre

(1) V. Séance du 8 mars 1927, *J. O.*, 9 mars, p. 742. MM. de Monicault et Escoulant.

de 150 hectares dont le bail est d'une date postérieure.

Ce fermier subit la révision pour le bail du premier lot qui porte sur 50 hectares et ne subit aucune révision pour le bail du second lot de 150 hectares. Il a lui-même acquis, postérieurement au 1^{er} janvier 1924, une ferme de 200 hectares louée à Y... par un bail révisable en vertu de la présente loi. Est-il fondé à demander la révision du bail de Y... et dans quelles conditions?

En ce qui concerne la première question, celle de savoir si X... peut demander la révision, rien dans le texte ne nous permet de lui refuser ce droit. La loi ne dit pas que le propriétaire-fermier devra, pour être autorisé à réviser, avoir subi lui-même la révision de la totalité du bail dont il est fermier. Au contraire le texte est ainsi conçu « à moins que l'acquéreur subisse lui-même *une* majoration, résultant de la présente loi ». Il nous semble donc que, sur la question de la recevabilité de l'acquéreur à demander une augmentation, il n'y ait pas de difficultés.

Dans quelle limite cette révision peut-elle s'exercer?

La vraie difficulté réside dans cette question. Autrement dit, le fait qu'un fermier a été révisé pour une quote-part des terres qu'il cultive, lui permet-il de demander pour la totalité la révision du bail dans lequel il joue le rôle de bailleur?

A cette question, nous croyons devoir répondre par la négative.

Tout d'abord une raison d'équité nous y incite. On pourrait pousser jusqu'à l'absurde la supposition et imaginer qu'un fermier de 200 hectares supportera une révision sur ces 200 hectares parce que son propriétaire fermier lui-même aurait été révisé pour un seul hectare.

La lecture du texte lui-même n'implique nullement que tout l'immeuble affermé doive être révisé. La phrase sous forme négative dit « aucune majoration ne sera accordée à moins que... ». Retournons cette négative et faisons-en une affirmative (c'est ce que l'on doit faire dans notre cas qui est une exception aux principes), nous avons : une majoration sera accordée si... ce qui semble bien indiquer que la révision pourra n'être que partielle. Dans le cas contraire, l'article défini eût dû être employé. Enfin une nécessité de fait pousse à admettre le principe de cette révision partielle.

Une interprétation directement inspirée de la pensée générale du législateur, qui n'a évidemment pas prévu le cas de la révision partielle, consiste à rejeter toute idée de quantum et à déclarer que le propriétaire, fermier d'autre part, a ou n'a pas le droit de réviser son fermier et qu'au cas où il a ce droit il l'a sans restriction (1).

Pour connaître dans laquelle des deux alternatives on se trouve, il y a lieu de déterminer si cette majo-

(1) Opinion que nous a personnellement exprimée M. A. Duval, rapporteur de la Commission de l'Agriculture de la Chambre dans cette loi.

ration porte sur la principale partie de l'exploitation.

C'est précisément cette détermination qui nous paraît impossible; sans laisser, faute d'un criterium quelconque, la question à l'arbitraire du juge, nous croyons donc qu'il faut admettre le principe de la révision partielle et établir une correspondance entre les deux majorations.

Un premier système consiste à dire que le propriétaire pourra demander la révision du prix de location d'un nombre d'hectares égal à celui pour lequel il aura été lui-même révisé. Ce système ne nous paraît pas équitable pour la raison suivante. Le but qu'ont poursuivi les auteurs de cette exception a été de ne pas rompre dans une même personne l'équilibre entre deux situations, celle de fermier et celle de propriétaire. Il fut considéré que la masse des avantages qu'elle retirait du bail des terres à elle afferméees lui avait permis de supporter la masse des charges que comportait le bail des terres par elle acquises et afferméees à un tiers. Mais dès que la révision était opérée à son préjudice, le législateur a voulu qu'elle jouât à son profit. A défaut d'autre précision, nous croyons donc qu'il faut nous en tenir à cette règle de proportionnalité et garder entre les deux masses que nous avons supposées le même équilibre. Nous proposons donc de réviser l'une dans la proportions où a été révisée l'autre. Un exemple élémentaire traduira ainsi la situation :

X... est fermier de 200 hectares et propriétaire d'une ferme de 40 hectares louée à Y. X. est révisé pour 50 hectares, c'est-à-dire pour un quart; il

pourra réclamer la révision de Y... dans la même proportion pour 10 hectares.

C'est ce système qui nous paraît s'inspirer le plus exactement des principes suivis en cette matière par le législateur et répondre le mieux aux nécessités de la pratique (1).

§ 2. — Deuxième exception.

I. — EXPOSÉ.

Le deuxième paragraphe de l'article 4 dispose que :

« Tout bailleur n'ayant pas droit à révision et dont le fermage stipulé en argent n'aura pas subi une augmentation de plus de 100 p. 100 sur le prix de 1914 pourra réclamer à son fermier, à forfait, une majoration de 10 p. 100 pour augmentation des charges et le supplément d'impôts qu'il a à subir à partir du 1^{er} janvier 1927 ou à partir de son acquisition si elle est postérieure à cette date. »

Il est nécessaire, pour bien interpréter cet alinéa, de le rapprocher de l'article 10 et de l'étudier avec lui. L'article 10 dit en effet :

« Tout fermier qui s'est engagé à acquitter les impôts et charges incombant légalement au bailleur pourra, s'il s'agit d'un bail non sujet à révision, réclamer à forfait une diminution de 10 o/o pour l'augmentation des charges et le supplément d'impôts qu'il a à subir, à partir du 1^{er} janvier 1927. »

(1) Il importe de bien préciser que cette proportion devra s'établir entre la masse des terres exploitées par le propriétaire en

II. — FONDEMENT THÉORIQUE.

Ce texte peut trouver son origine et, partant, sa raison théorique dans deux idées principales, toutes deux exprimées à son sujet dans les débats au Parlement : la révision est une intervention directe du législateur désirant, malgré les termes d'un contrat, modifier la répartition des charges et des impôts (1). Là, comme dans maints autres articles, se traduit la diversité des soucis et des intentions qui sollicitaient le législateur à propos de cette loi. A la vérité, ce texte pourra servir à deux fins selon les circonstances, mais sa raison d'être véritable ne paraît pas devoir être recherchée dans une application de la théorie de l'Imprévision.

En effet, ceci n'expliquerait pas, en fait, comment on permet la révision de contrats passés quelques jours avant la promulgation de la loi. Il ne saurait s'agir dans ce cas d'imprévision.

Au surplus, aux yeux de la loi l'imprévision est présumée exister ou ne pas exister, selon qu'un cer-

tant que fermier et la masse de celles qui, achetées par lui après le 1^{er} janvier 1924, sont révisables en vertu de la loi.

S'il a été, par exemple, révisé pour 30 hectares sur 120 qu'il exploite, qu'il ait acheté, par ailleurs, après le 1^{er} janvier 1924, 120 hectares de terre sur lesquels 40 seulement sont révisables en vertu de la loi du 9 juin 1927, nous disons qu'il ne peut exiger la révision que sur 10 hectares dont il est propriétaire.

(1) M. Morand, rapport au Sénat au nom de la Commission de Législation civile, doc. parl., Sénat, Annexe 208.

tain nombre de conditions se trouvent ou non réunies (1). Comment alors vouloir justifier par l'imprévision une augmentation qui intervient précisément dans les cas où l'imprévision est censée ne pas exister? On pourrait dire enfin que rien ne rapproche cette « révision » des articles 4 et 10 de celle qui fait l'objet principal de la loi. L'augmentation de 10 0/0 est forfaitaire, elle s'applique automatiquement tandis que l'autre était proportionnelle, laissée dans une certaine limite à l'appréciation du juge, et surtout facultative.

Enfin, elle serait, ainsi limitée, notoirement inefficace, si son but était de réajuster des contrats dont les circonstances ont faussé l'économie. C'est dans ces conditions que nous pensons plus exact de voir dans ces dispositions une intervention directe du législateur, modifiant par voie de forfait la clause d'un contrat passé en connaissance de cause par des particuliers, estimée trop dure, en raison principalement de l'augmentation des impôts établis par des lois récentes.

Sans faire ici de considérations générales hors de mise, remarquons cependant que c'est peut-être dans ces deux articles que s'est traduit, le plus nettement, le mouvement législatif d'ordre très général et qui tend à une intervention de plus en plus grande, et de plus en plus précise, du législateur dans les contrats entre particuliers. Il ne s'est pas contenté de

(1) « L'imprévision est une », M. A. Fournier, Chambre, séance du 1^{er} mars 1927, *J. O.*, 2 mars, p. 569.

modifier le quantum de certaines obligations, mais il a véritablement attaqué le cadre même des contrats qu'il visait.

Cet aperçu théorique a sa répercussion très directe dans l'application pratique du texte.

Car il faudra rejeter délibérément les solutions que l'on serait tenté de puiser dans les règles qui précèdent et qui, concernant la révision, trouvent leur raison d'être dans la théorie de l'Imprévision.

III. — APPLICATIONS.

Qui peut bénéficier de l'augmentation prévue par l'article 4?

La loi dit : « Tout bailleur n'ayant pas droit à révision et dont le fermage stipulé en argent n'aura pas subi une augmentation de plus de 100 0/0 sur le prix de 1914... »

Elle établit donc trois conditions :

1° *Le fermage doit être stipulé en une somme d'argent fixe.*

Le fermage est payable en argent.

Aucune difficulté en ce qui concerne cette première condition, c'est la loi qui l'ordonne.

Le prix en argent devra être fixe.

Cette conclusion se déduit du contexte et non pas, à notre avis et pour les raisons que nous avons exposées, des articles traitant de la révision pour imprévision. La raison doit se chercher dans la seconde condition imposée par le législateur.

2° *Le prix de ce fermage ne devra pas avoir subi*

depuis 1914 une augmentation de plus de 100 0/0.

Cette seconde condition indique, à notre sens, très nettement que le prix du fermage, pour bénéficier de cette augmentation, doit être fixe.

Il serait, en effet, inconcevable qu'un prix en argent stipulé variable suivant le cours des denrées ait pu subir depuis 1914 une augmentation de plus de 100 0/0. Cela prouverait que le prix *réel* du fermage a été doublé. Un exemple fera saisir facilement l'impossibilité d'une pareille hypothèse. Admettons qu'en 1914 un fermage ait été convenu d'une somme en monnaie représentant la valeur de 4 quintaux de blé. Le blé supposé au prix de vingt-cinq francs le quintal, le fermage aurait été de 100 francs. Pour bénéficier de la majoration forfaitaire, avec l'interprétation que nous avons supposée, ce prix devrait être, en prenant le cours du blé à 145 francs le quintal (1), d'un peu plus de 1.160 francs ($4 \times 2 \times 145 = 1.160$).

3° *Le bailleur devra n'avoir pas droit à révision.*

A ce propos une question s'est posée dans la pratique, c'est celle de savoir si avaient droit à la majoration forfaitaire les baux de moins de neuf ans.

Pour les raisons que nous avons exposées plus haut, cette question ne nous semble pas devoir faire de doute. La durée minima de neuf ans qu'avait imposée le législateur était une des conditions pour que fût réalisé à ses yeux l'hypothèse d'imprévision.

Elle n'a donc d'intérêt que si l'on voulait chercher dans l'imprévision, et dans l'imprévision telle que

(1) Valeur moyenne au 27 janvier 1928.

l'ont entendue les autres articles de cette loi, la justification de ce paragraphe 2 de l'article 4. A notre sens, cette augmentation forfaitaire s'applique à tous les contrats.

Cette majoration est invariable.

Le texte le dit lui-même. La loi a fait un forfait. Il ne saurait donc être question de voir dans ces 10 0/0 un maximum au-dessous duquel devrait être fixée cette augmentation. Les mots « à forfait » ne souffrent aucun doute à cet égard.

§ 3. — Article 10.

Cet article est la contre-partie du paragraphe 2 de l'article 4 et les principes qui le gouvernent sont les mêmes pour les deux textes.

APPLICATION

Le texte est ainsi conçu :

« Tout fermier qui s'est engagé à acquitter les impôts et charges incombant légalement au bailleur pourra, s'il s'agit d'un bail non sujet à révision, réclamer à forfait une diminution de 10 0/0 pour l'augmentation des charges et le supplément des impôts qu'il a à subir, à partir du 1^{er} janvier 1927. »

Ce texte, qui est clair lorsqu'on le rapproche du paragraphe 2 de l'article 4, est, on doit l'avouer, malencontreusement rédigé et pourrait, interprété isolément, prêter à confusion.

En effet, la condition exprimée par l'incidente « s'il s'agit d'un bail non sujet à révision » pourrait recevoir une application très large. On pourrait prétendre qu'un bail stipulé payable en nature serait passible de la réduction.

Nous proposons, quant à nous, de ne pas prêter l'oreille à ces interprétations ingénieuses, mais stériles, et d'interpréter l'article 10 à la lumière du paragraphe 2 de l'article 4, en ce qui concerne cette condition.

Une autre difficulté peut se présenter : le texte dit qu'aura droit à cette réduction le fermier qui s'est engagé à acquitter les impôts et charges incombant légalement au bailleur. Mais il ne prévoit pas le cas où le fermier ne supporterait qu'une partie des impôts et charges. La solution se complique du fait que, la diminution étant forfaitaire, on ne peut faire, entre elle et la contribution du fermier aux charges et impôts du propriétaire, une proportion. Nous croyons qu'elle est due du fait que le fermier supporte une partie des charges et impôts du propriétaire, quelle qu'en soit la quote-part. Nous ne nions pas que la solution soit rudimentaire mais nous nous permettrons de considérer que le forfait est un procédé législatif qui ne l'est pas moins.

CONCLUSION

Le but que nous nous étions assigné au début de ce travail était de chercher à résoudre, à la lumière des idées maîtresses qui avaient guidé le législateur, quelques-unes des principales difficultés de la présente loi.

Celles que nous avons ainsi été amenés à préciser sont, nous l'avons vu, d'ordres très différents, en ce qu'elles traduisent les besoins et répondent aux nécessités très variées de l'époque actuelle, mais elles ont toutes un caractère commun très marqué, qui est d'aboutir à une accentuation sensible du rôle de l'Etat dans la vie des contrats entre particuliers.

Cette conséquence qui n'est, croyons-nous, qu'un aspect d'un mouvement législatif beaucoup plus général, s'est nettement manifestée dans l'esprit et dans les solutions positives de la loi que nous venons d'étudier.

La théorie de l'Imprévision que nous avons retrouvée à chaque pas et à laquelle nous avons si souvent eu recours accuse très nettement cette tendance générale que nous venons de signaler. Son origine ou,

plus exactement, son évolution dans notre vie juridique est, de ce point de vue, pleine d'enseignements.

Il importe précisément de se rappeler que c'est dans le Droit administratif que la théorie de l'Imprévision a fait son apparition. Là, l'intérêt supérieur de l'Etat polarise la législation et la Jurisprudence. Il est devenu classique de répéter que le contrat de concession de travaux publics est un contrat à trois dans lequel les droits du concédant et du concessionnaire trouvent une limite et un régulateur dans ceux de l'Etat, représentant de l'intérêt public. Si l'on s'avise que c'est à propos de ce contrat que la jurisprudence du Conseil d'Etat a appliqué, pour la première fois, la théorie de l'Imprévision, on s'explique facilement que cette théorie, en soi étrangère au droit administratif, ait été fortement marquée dans ses applications subséquentes du caractère de Droit public que nous lui reconnaissons dans la présente loi. Il n'est pas non plus inutile de rappeler que cette théorie se développa pendant la période de guerre, période où le rôle de l'Etat, au salut de qui s'étaient subordonnées toutes les volontés individuelles, avait démesurément grandi. Et comme la vie juridique d'un peuple n'est pas une activité indépendante mais une émanation de toutes les autres manifestations de son être, il était impossible qu'un tel état d'esprit ne se manifestât pas dans la jurisprudence et dans la législation.

Ainsi évoluée chez nous, la théorie de l'Imprévision n'avait jusqu'alors reçu qu'une application assez timide dans nos lois. Seule, la loi du 6 juillet 1925 en

avait fait une application générale. La loi du 9 juin 1927 donne à cette application un champ beaucoup plus étendu. Nous avons vu que les conditions posées par le législateur pour qu'existe légalement l'imprévision sont beaucoup moins sévères. Au surplus, la limite dans laquelle les contrats sont révisés, c'est-à-dire dans laquelle le législateur intervient et modifie le contrat primitif, est beaucoup plus large.

Après la première expérience (1) de la révision des baux urbains le législateur s'est montré moins craintif pour la révision des baux ruraux; il n'a pas fallu moins que des intérêts très puissants pour que ne soit pas adopté par la Chambre le texte beaucoup plus hardi du Sénat.

Mais cette intervention, que nous nous interdirons d'apprécier en elle-même, fut, il importe de le remarquer, réalisée dans cette loi et dans la précédente de la façon la plus souple et la moins vexatoire qu'il est possible d'imaginer. C'est au juge que le législateur s'en est remis pour réaliser dans la pratique cette intervention de l'Etat. Nous l'avons vu prendre une part primordiale à l'application de la révision. A vrai dire, il apparaît bien que le législateur, après avoir fixé les conditions de l'imprévision et avoir établi un maximum à la majoration, a laissé au juge les pouvoirs les plus étendus. Il lui a confié le soin d'arbitrer la valeur locative équitable (2), de répartir la

(1) Expérience concluante que signalait pour en tirer argument en faveur de la révision des baux à ferme, M. Morand, dans son exposé au Sénat, séance du 16 novembre 1926, *J. O.*, 27 novembre, p. 1678.

(2) Article 5.

majoration entre les différents sous-locataires (1), enfin d'avoir à tenir compte de tous éléments d'appréciation (2). Son rôle nous est apparu plus comme celui d'un conciliateur que comme celui d'un juge (3).

Aussi bien, nous l'avons souvent remarqué, ce n'est pas sur le terrain du Droit traditionnel que le législateur s'est placé dans la loi du 9 juin 1927. Une situation exceptionnelle rendait particulièrement actuel le vieil adage « *summum jus summa injuria* ». Il s'agissait précisément de faire sortir propriétaires et fermiers de leur droit, pris au sens strict du mot, et, dans un intérêt social, de les amener à un compromis.

Il n'est plus à démontrer que les textes réglementaires trop précis sont particulièrement impropres à cette tâche et qu'à vouloir par trop envisager les situations de détail ils risquent d'imposer la tyrannie du mot (4).

La pratique de ces derniers mois a pu vérifier amplement la valeur de cette intervention du Juge dans le sens de la conciliation. Dans une très grande proportion la révision des baux ruraux a abouti à des compromis ou à des contrats nouveaux mutuellement acceptés. En cela, il est indéniable que cette loi atteint l'un de ses buts qui était d'apporter le moins de per-

(1) Article 3.

(2) Article 5.

(3) A ce point de vue il serait très intéressant d'étudier l'évolution du rôle du juge dans notre législation d'après-guerre.

(4) L'inconvénient s'est particulièrement manifesté dans certaines lois de la législation des loyers.

turbations possible dans les rapports réciproques des propriétaires et des fermiers, pendant une période de crise. La loi du 9 juin 1927 est née, en effet, des conséquences d'une crise. Aux difficultés créées par cette situation nouvelle elle a donné des solutions nouvelles.

Ces innovations juridiques seront-elles sans lendemain et disparaîtront-elles avec les circonstances qui les ont fait surgir? Nous ne le croyons pas. Il nous paraît peu probable que le législateur et la jurisprudence se décident jamais à tout abandonner des puissants moyens d'action dont ils ont si largement usé.

Dans quelle mesure cette utilisation se fera-t-elle et dans quel sens se produira l'évolution certaine de ce mouvement juridique encore nouveau? Il faudrait, pour répondre, connaître ce qu'il y a de permanent et ce qu'il y a d'exceptionnel dans ces lois que nous venons d'étudier.

Le seul fait que ces questions se posent à la fin de cette rapide étude est une preuve nouvelle que son objet est riche en sève juridique et justifiera, nous l'espérons, le choix que nous en avons fait comme matière de cette thèse.

Vu : *Le Doyen*,
BERTHELEMY.

Vu : *Le Président de la Thèse*,
JULLIOT DE LA MORANDIERE.

Vu et permis d'imprimer :
Le Recteur de l'Académie de Paris,
CHARLETY.

TEXTE DE LA LOI

LOI DU 9 JUIN 1927

autorisant

la révision des prix des baux à ferme

(Journal officiel du 10 juin 1927)

ARTICLE PREMIER. — Les prix des baux à ferme ayant pris cours ou conclus avant le 1^{er} janvier 1924 pour une durée d'au moins neuf années pourront être majorés dans les conditions ci-après.

ART. 2. — La majoration produira effet à compter du jour de la demande en révision, qui devra être faite, à peine de forclusion, dans le délai de six mois après la promulgation de la loi.

ART. 3. — Le titulaire actuel d'un bail à loyer révisable en vertu de la présente loi sera seul mis en cause dans la procédure de révision, même si la cession du bail est postérieure au 24 octobre 1919.

Ce titulaire aura le droit d'appeler son cédant en garantie et tout appelé en garantie pourra agir contre les cédants antérieurs, par la voie de l'action récursoire.

Celle-ci devra être exercée, à peine de forclusion, dans les délais prévus par l'article 175 du code de procédure civile, et suivie devant la juridiction saisie de l'action principale qui tranchera par un seul et même jugement toutes les difficultés soulevées par la demande de révision du prix du bail.

Le juge fera, s'il y a lieu, entre les parties en cause, la répar-

tion de la majoration que le titulaire actuel aura été condamné à payer.

ART. 4. — Aucune majoration ne sera accordée au propriétaire qui, depuis le 31 décembre 1923, a acquis à titre onéreux l'immeuble affermé, à moins que l'acquéreur, empêché de prendre possession par le bail en cours, subisse lui-même une majoration résultant de la présente loi, dans la ferme qu'il occupe à titre de locataire.

Toutefois, tout bailleur n'ayant pas droit à révision et dont le fermage stipulé en argent n'aura pas subi une augmentation de plus de 100 0/0 sur le prix de 1914 pourra réclamer à son fermier, à forfait, une majoration de 10 0/0 pour augmentation des charges et le supplément d'impôts qu'il a à subir à partir du 1^{er} janvier 1927 ou à partir de son acquisition si elle est postérieure à cette date.

ART. 5. — La demande de majoration ne sera admise que si le prix porté au contrat est inférieur de plus d'un quart au prix arbitré comme représentant au jour de la demande la valeur locative équitable. Aucune majoration ne sera accordée au propriétaire qui a stipulé son fermage payable en totalité en nature.

ART. 6. — Le nouveau prix sera établi sur la base de la valeur locative en 1914, prix du bail ou valeur pratiquée dans la région à cette époque, majorée de 200 0/0.

Il sera tenu compte, pour la fixation de cette majoration, des suppléments d'impôts et charges incombant légalement au bailleur et payés par le fermier ainsi que de tous autres éléments d'appréciation.

ART. 7. — Le fermier aura le droit, s'il ne veut pas accepter la majoration, de résilier son bail.

En ce cas, il devra aviser par lettre recommandée le bailleur de son intention, soit dans le délai de deux mois à compter du jour de la demande de majoration qui lui en sera faite, soit dans le délai de deux mois à compter de la notification de la décision exécutoire intervenue.

Dans le premier cas, il n'aura à supporter aucune majoration. Dans le deuxième cas, il devra subir la majoration à compter du jour de la demande.

Dans l'un et l'autre cas, la résiliation ne produira effet qu'après l'expiration de l'année culturale qui suivra, soit la notification de

la décision prise par le fermier de résilier son bail, soit la notification à lui faite de la décision fixant la majoration.

La faculté de résiliation ne pourra s'appliquer qu'aux contrats ayant plus de deux ans à courir après la promulgation de la présente loi.

ART. 8. — La demande en révision est introduite par déclaration faite au greffe de la juridiction compétente.

Le juge de paix, le président du tribunal ou le juge délégué, selon les règles de compétence déterminées par l'article suivant, convoquera les parties devant lui, par lettre recommandée, avec avis de réception.

Si les parties comparaissent ou sont régulièrement représentées, le magistrat procédera à la tentative de conciliation; si elle demeure infructueuse, les parties auront la faculté, soit de demander la nomination de deux arbitres qu'elles choisiront elles-mêmes, ou qui, en cas de désaccord, seront choisis par le juge, soit de suivre la procédure ordinaire ainsi qu'il est expliqué aux paragraphes 5 et suivants du présent article.

Ces arbitres devront statuer dans le délai de deux mois de leur nomination; à défaut d'accord entre les arbitres, il sera, après l'expiration du délai ci-dessus, procédé, à la requête de la partie la plus diligente, à la désignation d'un tiers arbitre qui départagera les deux autres et statuera en dernier ressort sans que sa décision puisse donner lieu à une voie de recours quelconque.

Si l'une des parties ne comparait pas lors de la tentative de conciliation ou si les parties ont choisi la procédure ordinaire, l'affaire sera portée devant le tribunal compétent qui pourra ordonner une expertise.

Les parties sont avisées, huit jours au moins à l'avance, du jour de l'audience, par lettre recommandée avec avis de réception.

Elles comparaissent en personne, soit en conciliation, soit à l'audience; toutefois, elles peuvent se faire assister ou représenter par un avoué ou un avocat régulièrement inscrit, lesquels sont dispensés de procuration, et, devant le juge de paix, par tout officier ministériel du ressort.

L'opposition au jugement rendu par défaut est reçue par déclaration faite au greffe dans la quinzaine de la notification qui doit être faite à la partie défaillante dans les trois jours du prononcé par lettre recommandée du greffier, avec avis de réception.

La signification du jugement contradictoire est faite dans les

formes du droit commun; l'appel en est interjeté dans les délais ordinaires et dans la forme habituelle.

Le greffier a droit aux émoluments fixés par le tarif général.

ART. 9. — Les demandes en révision seront portées devant le juge de paix de la situation de l'immeuble quand le prix annuel du fermage ou de la partie de ce prix payable en espèces ne dépassera pas 3.000 francs et dans les autres cas devant le tribunal civil de la situation de l'immeuble.

La décision du juge de paix sera susceptible d'appel quand le prix annuel du fermage ou la partie de ce prix payable en espèces sera supérieur à 1.000 francs.

Celle du tribunal sera sujette à appel dans les termes du droit commun.

ART. 10. — Tout fermier qui s'est engagé à acquitter des impôts et charges incombant légalement au bailleur pourra, s'il s'agit d'un bail non sujet à révision, réclamer à forfait une diminution de 10 o/o, pour l'augmentation des charges et le supplément d'impôts qu'il a à subir à partir du 1^{er} janvier 1927.

ART. 11. — Les dispositions de la présente loi s'appliquent aux baux de mines, de carrières et d'établissements horticoles et de cultures maraîchères.

ART. 12. — La présente loi est applicable à l'Algérie.

TABLE DES MATIÈRES

INTRODUCTION	7
 CHAPITRE PREMIER — <i>Elaboration de la loi. Les idées maîtresses qui sont à sa base.</i>	
Section I. — Elaboration parlementaire.	11
Section II. — L'idée Juridique.	12
Section III. — Les autres considérations qui guidè- rent le législateur.	26
§ I. — Considération d'ordre législatif.	27
§ II. — Considérations d'ordre économique	29
§ III. — Considérations d'ordre fiscal.	31
§ IV. — Considérations d'ordre social	32
 CHAPITRE II. — <i>Baux auxquels s'applique la présente loi. Conditions de la revision.</i>	
Section I. — Conditions d'ordre interne	35
§ I. — Bail d'un bien frugifère	36
Baux de chasse et de pêche	37
Baux de mines et de carrières	43
§ II. — Bail à prestation fixe.	44
Section II. — Conditions d'ordre externe	47

§ I. — Conditions tenant au prix du bail. . .	47
I. — Conditions tenant à la nature du prix	47
II. — Conditions tenant à l'importance du prix	50
Justification théorique	50
Interprétation pratique	51
§ II. — Conditions tenant à la date du bail. .	56
I. — Raison de la fixation d'une date .	56
II. — Conséquences juridiques.	60
§ III. — Conditions tenant à la durée du bail.	65
I. — Justification théorique et pratique de cette condition	66
II. — Application pratique	68
Tacite reconduction.	70
 CHAPITRE III. — <i>Application de la revision. Cadre, taux et calcul de la majoration.</i>	 71
§ I. — Discussion théorique et son intérêt. .	71
§ II. — Difficultés soulevées dans la pratique par l'interprétation de l'art 6. . .	74
§ III. — Solution proposée	75
I. — Distinction préalable de 2 ques- tions	75
II. — Recherche et détermination du prix maximum.	78
III. — Fixation de la majoration propre- ment dite	82
 CHAPITRE IV. — <i>La revision en cas de cession de bail et de sous- location. Difficultés suscitées par l'art 3.</i>	 89
§ I. — Texte de l'art. 3. Bref aperçu des difficultés qu'il soulève	90

DES BAUX RURAUX 151

§ II. — Origine et élaboration de cet article.	91
Inconvénient de la transposition textuelle de cette disposition dans la loi de revision des baux à terme	94
§ III. — Titulaire actuel. Systèmes d'inter- prétation.	95
§ IV. — Mise en cause du titulaire actuel . .	110
Motifs qui conduisirent à la revi- sion de certaines cessions pos- térieures au 1 ^{er} Janvier 1924 . .	112
§ V. — Problème posé par cette solution au regard de la théorie de l'impré- vision	114
§ VI. — Recours en garantie prévu par l'art 3. Sa nature et son but	117
§ VII. — Effets du recours en garantie. Répar- tition de la majoration par le Juge.	120

CHAPITRE V. — *Difficultés soulevées par l'interprétation de l'article 4* 124

§ I. — Première exception prévue du principe général posé par cet article. .	127
I. — Situation envisagée dans cette exception.	128
II. — Difficultés soulevées par ce texte. Dans quelle limite cette révision peut-elle s'exercer	129
§ II. — Deuxième exception	132
I. — Exposé	132
II. — Fondement théorique.	133

III. — Applications.	135
Qui peut bénéficier de l'augmen- tation prévue par l'art. 4. . .	135
Cette majoration est invariable. .	137
§ III. — Art. 10.	137
Application	137
Conclusion.	139
Texte de la loi du 9 Juin 1927	145

